

Jenna Nieminen

## ASP-tili

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

Lokakuu 2014

Tekijä(t) Otsikko	Jenna Nieminen ASP-tili
Sivumäärä Aika	42 sivua + 1 liite Lokakuu 2014
Tutkinto	Tradenomi
Koulutusohjelma	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja(t)	Lehtori Elisabeth Schauman
<p>Opinnäytetyön tavoitteena oli tutustua asuntosäästöpalkkiotiliin (myöhemmin ASP-tili) tuotteena ja sen tuomiin hyötyihin ensiasunnon ostajille. Tarkoituksena oli myös löytää ASP-tilin hyviä ja huonoja puolia, sekä etsiä mahdollisia kehityskohteita. Lähtökohtana pidettiin sitä, että opinnäytetyön kohdeyleisönä ovat nuoret alle 30-vuotiaat ensiasunnon ostajat. Ensiasunnon ostajaksi lukeutuivat henkilöt, jotka eivät ole omistaneet aiemmin yli 50:tä prosenttia asunnosta. Tarkoituksena oli koota kattava tieto ASP-tilin ominaisuuksista ja vallitsevista asuntomarkkinoista. Tavoitteena ei ollut etsiä uudenlaisia tutkimustuloksia, vaan tietolähteet perustuivat jo olemassa olevaan tietoon.</p> <p>Aiheen ajankohtaisuuden lisäksi tarkoituksena oli selvittää myös kahden pankissa työskentelevän asiantuntijan mielipidettä ASP-tilistä ja sen tuomista hyödyistä ensiasunnon ostajille. Opinnäytetyö oli teoreettinen tutkielma. Aineistona käytettiin paljon erilaisia internetlähteitä, kuten muun muassa lehtiartikkeleita ja pankkien omia internetsivuja. Muuna aineistona käytettiin myös aiheeseen liittyvää kirjallisuutta.</p> <p>Opinnäytetyö oli kattava katselmus ASP-tilin ominaisuuksista ja niiden heijastamisesta vuoden 2014 asuntomarkkinoihin ja vuokra-asuntojen hintatasoon. Lukija voi saada kaiken oleellisen tiedon ASP-tilistä lukemalla tämän opinnäytetyön. Pankkien ASP-tilitarjontaa koskevan kappaleen lukemalla nuoren on mahdollista kilpailuttaa ASP-tilistä saatava lisäkorko, minkä kautta nuori voi päättää missä pankissa ASP-säästämisen haluaa aloittaa.</p> <p>Johtopäätöksenä voitiin todeta, että ASP-tilistä on todella hyötyä ensiasunnon ostajille. ASP-tilistä saatava verovapaa vuotuinen talletus- ja lisäkorko, valtion korkotuki ja normaalia asuntolainaa edullisempi ASP-laina ovat itsessään jo ASP-tilin verrattomia ominaisuuksia, joiden vuoksi ASP-tili pitäisi olla jokaisella nuorella säästäjällä. ASP-tili ei kuitenkaan sellaisenaan ole täydellinen, vaan se on muuttunut ajan saatossa ja vaatii muutoksia edelleen. Tulevaisuuden kehityskohteiksi osoittautuivat muun muassa alaikärajan laskeminen ja ASP-lainan enimmäismäärät. ASP-tili soveltuu silti erinomaisena säästämismuotona kaikille ensimmäisestä asunnosta haaveileville nuorille aikuisille, joilla tavoitteena on saada säästettyä asuntoa varten pankin vaatima kymmenen prosentin alkupääoma.</p>	
Avainsanat	ASP-tili, asuntomarkkinat, rahoitus, asuntolaina, korko

Author(s) Title	Jenna Nieminen ASP-Account
Number of Pages Date	42 pages + 1 appendices October 2014
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Economics and Business Administration
Specialisation option	Accounting and finance
Instructor(s)	Elisabeth Schauman, Senior Lecturer
<p>The objective of the thesis was to explore an ASP account as an investment product and to explore the characteristics and the benefits for first-time home buyers. The aim was also to find the pros and cons of the product and also search for potential development sites. The thesis may be useful for the first time buyers under the age of 30. First-time purchasers are home buyers who have not previously owned more than 50 % of an apartment.</p> <p>The subject was chosen because the author herself found it interesting and relevant. It was also a very current topic. The thesis was a theoretical study. Its main purpose was to gather comprehensive information about the characteristics of the ASP account but also about the prevailing housing market situation.</p> <p>The study was a comprehensive review of the ASP account. It also includes the characteristics and reflects the flux of 2014 the housing market and the rental prices of housing. The reader can get all the relevant information of the ASP account. Information was collected mainly from different internet sources (e.g. journal articles and banks' websites) but also professional literature was used. This thesis was a comprehensive review about the ASP account, so it was also important to get a professional point of view about the topic by interviewing two banking specialist.</p> <p>In conclusion, the ASP account is very useful for first-time home buyers. You can get a tax-free annual deposit and an additional interest but also a state interest subsidy when investing in an ASP account. It's also cheaper than a basic home mortgage. These are the reasons why every young saver should have an ASP account. Future areas for development turned out to be, among other things, that the minimum age for opening the account should be decreased and ASP loan maximum amounts should be increased. All in all, an ASP account can be a great solution for young adults who dream about buying the first apartment of their own.</p>	
Keywords	ASP-account, the housing market, finance, mortgage, interest,

## Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Aihe	1
1.2	Työn tavoite	1
1.3	Aineisto	2
1.4	Tutkimusmenetelmä	3
2	Käsitteitä	4
2.1	Rahoitusmarkkinat, pankkitalletus, tuotto ja riskit	4
3	Ensiasunnon ostajat	5
3.1	Nuoret	5
3.2	Valinnan vaikeus omistus- ja vuokra-asumisen välillä	6
3.3	Ensiasunnon ostajan edut	9
3.3.1	Varainsiirtovero	9
3.3.2	Verovähennysoikeus	10
4	Asuntomarkkinat	11
4.1	Asuntotarjonta ja asuntojen hintojen kehitys	11
4.2	Nuorten mahdollisuudet	13
4.3	Asuntolainojen korkojen kehitys	14
4.4	Tulevaisuudennäkymät	15
5	ASP-tili	15
5.1.1	ASP-tili pähkinäkuoressa	15
5.1.2	Lainsäädäntö ja säännökset	16
5.1.3	ASP-tilin tarkoitus	16
5.2	Historiaa	17
5.3	Ominaisuudet	18
5.3.1	Ehdot ja käytäntö	18
5.3.2	Säästötavoite	19
5.3.3	Tuotto	20
5.3.4	ASP-tilin suosion kasvu	20
6	ASP-laina	21
6.1	Korkotuki	21
6.2	Valtiontakaus	22

7	Pankkien tarjonta	23
7.1	Nordea	23
7.2	OP	24
7.3	Danske Bank	25
7.4	Säästöpankki	25
7.5	POP Pankki	25
7.6	Lähi-Tapiola	26
7.7	Aktia	26
7.8	Handelsbanken	27
8	Haastattelu pankkien asiantuntijoille	28
8.1	Nuorten tietämys	28
8.2	ASP-tilin ominaisuudet	28
8.3	Parannusehdotuksia	29
9	Tulevaisuuden mahdollisuuksia	30
9.1	Lainakatto ja sen tuomat muutokset	30
9.2	ASP-säästämisen alaikäraja	31
9.3	ASP-lainan enimmäismäärät	32
9.4	Pankkien asiantuntijoiden muutosideat	33
10	Lopuksi	34
10.1	Johtopäätökset ja ehdotukset jatkotutkimuksista	34
10.2	Opinnäytetyöprosessin arviointi	35
10.3	Opinnäytetyön luotettavuus ja pätevyys	36
	Lähteet	38
	Liitteet	
	Liite 1. Kyselytutkimus pankkien asiantuntijoille ASP-tilistä	

# 1 Johdanto

## 1.1 Aihe

Mediassa on viime aikoina puhuttu paljon vuokra-asuntojen hintatasosta ja yleensä asuntojen liian vähäisestä määrästä erityisesti pääkaupunkiseudulla. Toisaalta myös asuntojen hintataso voi olla hyvinkin korkea erityisesti nuorille ensiasunnonostajille.

Opinnäytetyöni aiheena on tutkia asuntosäästöpalkkiotilin (myöhemmin ASP-tili) ominaisuuksia ja tilin tuomia mahdollisuuksia ensiasunnon ostajalle. Käsittelen työssäni tämän hetken asuntomarkkinatilannetta. Selvitän lisäksi pankkien ASP-tilien tarjontaa ja sitä, kuinka aktiivisesti ja millä argumenteilla ASP-tiliä pyritään myymään.

Aiheeni on itselleni erityisen ajankohtainen, sillä olen itse juuri vastikään ostanut oman ensiasuntoni ASP-lainalla. Lisäksi olen aloittanut vakituisen työn Nordea Pankissa, jossa käsittelen ASP-tiliä tuotteena lähestulkoon päivittäin. Työni lomassa olen myös saanut käytännössä huomata, kuinka vähän nuoret oikeasti ASP-tiliä tuntevat ja kuinka moni todella haaveilee omasta omistusasunnosta, koska pääkaupunkiseudun vuokra-asuntojen kustannukset hipovat pilviä.

On mielestäni myös kiinnostavaa tutkia, millaiset mahdollisuudet ASP-tili todellisuudessa antaa ensiasunnon ostajille. ASP-tiliin sisältyy kuitenkin omat lainsäädännölliset puolensa, joita käsittelen jäljempänä lähemmin. ASP-lainaa on mahdollista saada tietty maksimimäärä, joka on 145 000 euroa tulevan asunnon sijaitessa Helsingissä, 125 000 euroa Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa sekä 100 000 euroa asunnon sijaitessa muualla Suomessa (ASP-ennakkosäästäminen. 2013.)

## 1.2 Työn tavoite

Tutkimuskysymykseni ovat seuraavat: Onko ASP-tilistä oikeasti hyötyä ensiasunnon ostajille? Millaisia ominaisuuksia ASP-tilissä on? Tarvitsisiko ASP-järjestelmää muuttaa? Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää ASP-tilin tuomia todellisia hyötyjä ensiasunnon ostajan näkökulmasta. Lisäksi pyrin heijastamaan selvittämiäni hyötyjä myös vuoden 2014 asuntomarkkinatilanteeseen. Uskon, että ensiasunnon ostajan nä-

kökulmasta tilanteen hankalaksi tekee se, että rahoituslaitokset, muun muassa pankit, vaativat entistä suurempaa alkupääomaa lainoja myöntääkseen. Yleinen vähimmäispääomavaatimus on noin kymmenen prosenttia asunnon kauppahinnasta.

Aiemmin tehdyt tutkimukset siitä, mitä nuoret tietävät ASP-tilistä, antavat mielestäni hyvät perustelut ASP-tilin ominaisuuksien tutkimiselle. Se, että nuoret eivät tiedä ASP-tilistä, tekee aiheestani ajankohtaisen. Lisäksi asuntojen hintataso tekee ASP-tilistä lähestulkoon verrattoman säästämisratkaisun ensiasunnon hankintaan sen kautta saatavan ASP-lainan avulla.

Erityisen ajankohtaisen aiheestani tekee myös valtiovarainministeriön valmisteleva lakiehdotus lainakatosta. Lakiehdotuksen mukaan pankki saa myöntää asunnon hankintaa varten lainaa enintään 90 prosenttia sitä varten annettavien vakuuksien käyvästä arvosta. Ensiasuntoa hankittaessa lainakatto olisi ehdotuksen mukaan 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta, eli vaadittava omarahoitusosuus puolittuisi viiteen prosenttiin, mikä lieventäisi ensiasunnon ostajien säästötaakkaa. Lisäksi lakimuutos ei olisi heidän kannaltaan kohtuuton. (Asunnon hankintaan valmisteilla maltillinen lainakatto. 2014.)

### 1.3 Aineisto

Olen hyödyntänyt opinnäytetyössäni aineistona pääasiassa sähköisiä lähteitä kuten aihealueeseen liittyviä verkkojulkaisuja, lehtiartikkeleita, tilastoja ja tutkimuksia. Lisäksi käytän lähteinä aiemmin tehtyjä opinnäytetöitä, joiden aiheet liittyvät ensiasunnon hankintaan ja ASP-tiliin, sekä näihin aihealueisiin kohdistuvia tutkimuksia. Olen myös käyttänyt hyväkseni erilaisia kirjallaisia lähteitä ja pankeista keräämiäni esitteitä niin paperisessa muodossa kuin sähköisinä esitteinä.

Olen ottanut opinnäytetyössäni huomioon myös pankin näkökulmaa ASP-tilin hyödyllisyyteen ensiasunnonostajalle. Tätä näkökulmaa selvittääkseni olen tehnyt kvalitatiivisen tutkimuksen ja haastatellut kahta eri pankeissa työskentelevää henkilöä saadakseni lisää tietoa ASP-tilin hyödyistä ensiasunnon ostajalle ja mahdollisia myyntiargumentteja, joilla nuoret saataisiin säästämään ensiasuntoa varten. Haastatteluni tavoitteena oli selvittää rahoitusallalla työskentelevien mielipidettä ASP-tilin ominaisuuksien todellisista ensiasunnon ostajaa hyödyttävistä tekijöistä sekä ASP-tilin suosiosta nuorten säästäjien keskuudessa.

Tämän opinnäytetyön avainsanoja ovat muun muassa ensiasunto, ASP-tili, asp-laina, asuntolaina, valtiontakaus, korko, tuotto, asuntomarkkinat, säästäminen, asunnon osto.

#### 1.4 Tutkimusmenetelmä

Tein kvalitatiivisen eli laadullisen tutkimuksen ASP-tilin ominaisuuksista huomioiden ensiasunnon ostajien tarpeet sekä pankin näkökulman tuotteesta. Tavoitteenani on kerätä tietoa mahdollisimman monesta eri lähteestä. Tutkimuksessani käsittelen rahoitusalan sekä lainan myöntämisen ja asuntomarkkinoiden teoriaa sekä itse tuotetietoutta, joiden lähteinä toimivat kirjallisuus rahoitusalaista ja asunnon ostosta sekä ASP-tilin tuote-esitteet.

ASP-tilistä on viimeisten vuosien aikana kirjoitettu useita sen suosiota ja muutostarpeita koskevia lehtiartikkeleita. Näitä lehtiartikkeleita hyödyntäen olen myös haastatellut kahta pankin asiantuntijaa selvittääkseni heidän näkemystään tuotteen tuomista hyödyistä ja siihen liittyvistä kehitystarpeista.

Mielestäni kvantitatiivinen tutkimusmenetelmä ei olisi palvellut tavoitteitani selvittää ja ymmärtää ASP-tilin ominaisuuksia syvemmin. Tarkoitukseni ei ole kartoittaa ensiasunnon ostajien tietämystä tästä säästämisratkaisusta, sillä aiheesta on tästä näkökulmasta jo useita aiemmin tehtyjä tutkimuksia eikä siksi ole mielekäästä tutkia samaa asiaa. Itse tilin ominaisuuksia on mielestäni myös mahdotonta mitata kvantitatiivisesti.

Eri lähteiden avulla kerään tietoa, jonka pyrin nivomaan tutkimukseksi, jonka kautta saavutan vastauksia tutkimuskysymyksiini. Tavoitteenani on saada nivottua ASP-tilin ominaisuudet sekä pankkien tarjonnan vertailun yhteen, josta mahdolliset nuoret ensiasunnon ostajat voisivat saada käsitystä ASP-tilistä ja pankkien tarjonnasta.



## 2 Käsitteitä

### 2.1 Rahoitusmarkkinat, pankkitalletus, tuotto ja riskit

**Rahoitusmarkkinoilla** välitetään rahoitusta luotonantajilta luotonottajille. Luotonantajia ja -ottajia voivat olla sekä yritykset että kotitaloudet. Välittäjinä toimivat muun muassa pankit (Pankkien toiminta ja rahoitusmarkkinat.)

**Pankkitalletus** on lyhytaikainen sijoitus, jossa säästäjä tai toisin sanoen sijoittaja lainaa rahansa pankille. Talletuksia voidaan ottaa vain rahoitustarkastuksen hyväksymille tileille, mikä tarkoittaa sitä, että talletuksille on ominaista valvontaviranomaisen hyväksymiseen perustuva vakioehtoisuus. Avatulle tilille on lähes poikkeuksetta tehty tallettajan kanssa kirjallinen sopimus. Pankkeilla on kullakin erilaisia käyttö-, sijoitus- ja määräaikaistilejä. Erot kompensoituvat lähinnä talletuksesta saatavaan tuottoon ja erilaisiin tilin ehtoihin, jotka liittyvät esimerkiksi tililtä nostettavien rahojen nosto-oikeuteen. (Andersson & Tuhkanen 2004, 167.)

Talletuksille on myös ominaista lainsäädännössä varmistettu yleinen luotettavuus, turvallisuus ja salassa pysyminen. Kunkin talletuksia vastaanottavan pankin on ehdottomasti kuuluttava talletussuojarahastoon, josta tallettajien mahdolliset saatavat katetaan 100 000 euroon saakka pankin maksukyvyttömyystilanteessa. (Kontkanen 2011, 114.)

Talletuksille maksettavasta tuotosta puhutaan yleensä korkona. **Korko** on yksinkertaisimmillaan rahan hinta, jota pankki maksaa tuottona siitä, että se on niin sanotusti saanut lainata tallettajan rahoja. (Andersson & Tuhkanen 2004, 155.) Yleisesti talletuksille maksettavat korot eivät ole nyt vuonna 2014 kovinkaan suuria vallitsevan markkinatilanteen vuoksi. Useimmiten korot on sidottu joko Euroopan keskuspankin määrittelemään euriborkorkoon tai pankin omaan primekorkoon tilin luonteen mukaan. Yleisimmin talletustilien korko on sidottu kuitenkin lyhyisiin markkinakorkoihin eli 12 kuukauden tai sitä lyhempien jaksojen euriborkorkoihin (Kontkanen 2011, 115.)

Korko on rahan hinta, mutta korko voidaan nähdä myös pankin ottamana palkkiona tai tuottona itselleen, kun se on luottottanut lainanottajaa. Ottamalla tällaisen niin sanotun luottoriskin (ks. luku 2.3.1) pankki kerää tuottoja itselleen.

**Korkomarginaali** on käsite, jota käytetään aina asuntolainojen yhteydessä. Korkomarginaali tarkoittaa lainasopimuksessa lainanantajan perimä markkina- tai viitekoron ja asiakaskoron välinen erotus. Esimerkki korkomarginaalista: 12 kuukauden Euribor-korko lisättynä 1,15 prosentin vuotuisella marginaalilla. (Anderson & Tuhkanen 2004, 344.)

Pankille **luottoriski** tarkoittaa epävarmuutta siitä, ettei luotonottaja (tässä tapauksessa ensiasunnon ostaja) kykene maksamaan kokonaan tai osittain ja ajallaan velvoitteitaan takaisin pankille. Asuntojen markkina-arvon lasku voi sen sijaan toteutua **markkinariskinä**, joka voi konkretisoitua vakuuksien kattamattomuuden kautta luottoriskinä (Kontkanen 2011, 91.)

### 3 Ensiasunnon ostajat

#### 3.1 Nuoret

Ensiasunnon ostajaksi katsotaan henkilö joka on iältään alle 39, mutta kuitenkin jo täysi-ikäinen. Ensiasunnon ostaja ei ole aiemmin omistanut yli 50 prosenttia mistään asunnosta (Bäck, 2013). Sen sijaan niin kutsuttuna tavallisena asunnonostajana tässä yhteydessä tarkoitetaan asunnon ostajaa, joka on jo omistanut vähintään yli 50 prosenttia mistään asunnosta aiemmin.

Nuorilla tarkoitan 15–29-vuotiaita nuoria ihmisiä, joille ei ole vielä välttämättä ehtinyt kerääntyä sen enempää elämäkokemusta tai kokemusta säästämisestä. Monesti ainakin oman kokemukseni mukaan nuoria työni puolesta tavatessani olen huomannut, että nuoret saattavat motivoitua säästämään jotain tiettyä kohdetta silmällä pitäen. Tällainen kohde voi olla esimerkiksi mopo tai auto, mutta harvemmin nuoret varsinkaan 18 vuoden iässä osaavat vielä kuvitella säästävänsä suurempaa kohdetta, kuten omaa asuntoa varten. Useimmiten juuri 18 vuotta täyttäneet ovat saattaneetkin sanoa, että eivät koe omaa asuntoa varten säästämistä vielä ajankohtaiseksi. Säästämisajatuksen taustalla voi kuitenkin kyteä myös vanhempien valmiiksi lapselleen säästämät varat. Ihanteellisessa tapauksessa vanhemmat ovat säästäneet lapsilleen juuri omaa asuntoa varten, mutta kaikilla ei ole tällaista mahdollisuutta.

Taloussanomissa 20.12.2012 julkaistussa pankkiiriliike Alexandrian suorittamassa kyselytutkimuksessa tietämättömyys ja saamattomuus ovat suurimpia esteitä pankkimekymppisten säästämiseksi. Toisena syynä tutkimuksessa mainitaan myös rahanpuute. Alexandrian asiakaspalvelun johtajan Arja-Leena Puhakan mukaan nuorille säästäjille voi olla vaikea hahmottaa, mitä tavoitetta varten säästämistä kannattaisi aloittaa. Edellä mainittuun kyselytutkimukseen oli vastannut reilu tuhat 18-64 vuotiasta suomalaista ja tutkimus oli toteutettu Taloustutkimuksen Internet-paneelissa. (Niemi, Johannes 2012).

Itse olen työssäni Nordea Pankissa huomannut, että monet nuoret ovat olleet lähes täysin tietämättömiä säästämiseen liittyvistä asioista. Olettaessa puheeksi esimerkiksi ASP-tili, erityisesti juuri 18 vuotta täyttäneet nuoret monesti kiinnostuvat siitä kyllä, mutta eivät uskalla välttämättä tehdä itsenäisiä päätöksiä ASP- tai ylipäänsä muun säästämisen aloittamiseksi. Yleisesti nämä nuoret haluavat saada vanhempien mielipiteen ennen päätöksen tekemistä. Tähän päätöksenteon vaikeuteen voisi helpottaa se, että säästämisasioista saataisiin tietoa nuorille jo ennen 18 vuoden ikää. Uskon, että esimerkiksi kouluissa järjestettävät tapahtumat, joissa pankkien asiantuntijat voisivat kertoa säästämisestä, voisivat olla hyviä nuorten tietämyksen ja kiinnostuksen lisäämiseksi.

### 3.2 Valinnan vaikeus omistus- ja vuokra-asumisen välillä

Moni ystäväpiiristäni sekä tapaamistani asiakkaista punnitsee valintaansa vuokra- ja omistusasumisen välillä. Omistusasumisessa etuna on mielestäni ehdottomasti se, että omistaja on oman itsensä herra. Tällä tarkoitan sitä, että omaa asuntoa on esimerkiksi mahdollista remontoida lähestulkoon miten vain. Jonkinlaisia rajoituksia voi tietenkin olla taloyhtiökohtaisesti esimerkiksi keittiö- ja kylpyhuoneremonttien suhteen, jolloin tulee ottaa lähinnä huomioon turvallisuustekijät, ettei satu esimerkiksi vesivahinkoja, jotka saattaisivat helposti levitä myös seinä- tai alakerran naapurien asuntoihin.

Omistusasumisessa on mielestäni myös se hyöty, että asuntolainaa pankille maksettaessa voi ajatella, että maksaa vuokraa itselleen. Pikkuhiljaa lainaa lyhettäessä voikin jo huomata omistavansa asunnostaan kokonaisen eteisen, ja sittemmin myös olohuoneen ja niin edelleen. Näin ollen lainan pääomaa maksettaessa maksaja siirtää ostetun asunnon omistusoikeutta vähitellen. Tämän lisäksi omistusasunto nähdään myös edullisempänä vaihtoehtona vuokra-asumiseen verrattuna, nimittäin kuukausittainen lyhen-

nysmäärä ja asunto-osakeyhtiöissä maksettava yhtiövastike jäävät useimmiten alle keskimääräisen vuokratason. (Omistusasumisen hyvät ja huonot puolet 2011.)

Toisena hyötynä voidaan nähdä myös asuntojen arvonnousu vuosien kuluessa. Tämä konkretisoituu erityisesti suurissa kaupungeissa sekä muuttovoittoisissa kunnissa. (Omistusasumisen hyvät ja huonot puolet 2011.) Omistusasumisessa ei myöskään tule vastaan sitä tilannetta, että joutuisi lähtemään kodistaan tahtomattaan kun taas vuokranantajalla on lähes rajoitukseton valta päättää asunnon myynnistä tai vuokraamisesta esim. jollekin sukulaiselle.

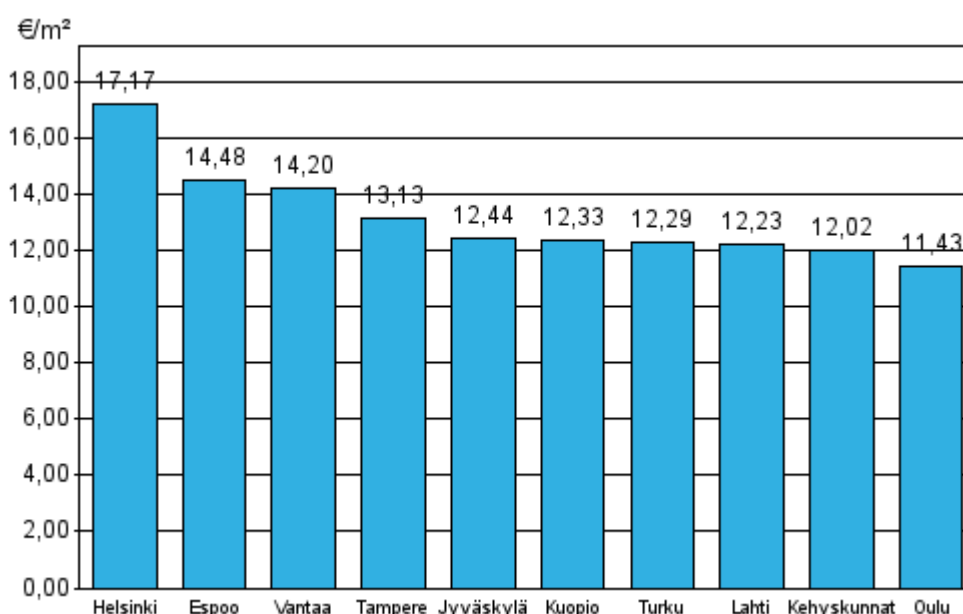
Omistusasumista asumismuotona tuetaan valtion taholta paremmin kuin vuokra-asumista. Suomessa asuntolainan korot on verovähennyskelpoisia tietyin osin (ks. luku 3.3.2.). (Omistusasumisen hyvät ja huonot puolet 2011.)

Toki omistusasumisessa on myös mietittyttäviä asioita. Asunnon ostoa harkittaessa on myös otettava huomioon, minkälaista asuntoa ollaan etsimässä. Vanhoissa kerrostaloissa yhtiövastikkeet voivat olla kalliita. Julkisivu- ja putkiremontit voivat olla lähitulevaisuudessa, jotka näin ollen voivat mahdollisesti aiheuttaa suuriakin lisäkustannuksia. Myös esimerkiksi lämmitys- ja jätekustannukset voivat olla yllättävän suuri menoerä vuodessa. Toiseksi asunnosta ei pääse eroon aivan niin helposti kuin vuokra-asunnosta esim. avioerotilanteessa, koska asunnon tyypistä ja sijainnista riippuen asunnot eivät välttämättä mene kovinkaan helposti kaupaksi.

Vuokra-asumista sen sijaan puoltaa erityisesti sen huolettomuus. Ei tarvitse huolehtia mistään, kunhan vain asuu säädyllisesti, mutta suurimmassa osassa vuokra-asuntoja voi esimerkiksi jättää nurmikon ajamiset ja lumenluonnit suosiolla huoltoyhtiölle. Myös esimerkiksi jääkaapin rikkoutuessa vuokra-asujan riittää vain soittaa vuokranantajalle ja näin yksinkertaisesti uusi jääkaappi on hankittu.

Toisena etuna vuokra-asumisessa voidaan katsoa myös helppo liikkuvuus. Yleinen vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Tämä on erityisen tärkeä tekijä muun muassa henkilöillä, jotka saattavat joutua vaihtamaan paikkakuntaa useinkin esimerkiksi työn takia. Vuokra-asunnosta on myös helpompi vaihtaa edullisempaan, jos vuokran hinta tuntuu liian suurelta rasiitteelta kuukausittain. Asuntovelallinen sen sijaan voi joutua vaikeuksiin taloudellisesti jos tämä joutuu vaikka työttömäksi tai työkyvyttömäksi. (Omistusasumisen hyvät ja huonot puolet 2011.)

Huolettoman vuokra-asumisen kolikon kääntöpuolena on taas vuokrien kova hinta. Yleisesti esimerkiksi Tilastokeskuksen teettämän tilaston mukaan Helsingissä kuukausivuokra on peräti 17,17 euroa per neliömetri. Tämä tekee esimerkiksi 45 neliöisen kaksion hinnaksi jo lähes 773 euroa kuukaudessa. Espoossa ja Vantaalla vuokran hinta on hitusen alhaisempi, mutta sekin reilu 14 euroa neliöltä. Esimerkiksi Espoossa saman kokoisen kaksion saisi vuokrattua 651,60 eurolla kuukaudessa. On kuitenkin otettava huomioon, että näihin hintoihin ei luultavasti ole otettu huomioon vesi- tai sähkölukuja. Alla olevassa kuvassa voi hyvin havaita eri puolella Suomea olevia vuokra-asuntojen hintaeroja. Helsingissä ja ylipäänsä pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen hintataso on huomattavasti korkeampi kuin muualla Suomessa, katso kuvio 1.



Kuvio 1. Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokratasot 1. neljännes 2014. (Tilastokeskus 2014.)

Edellä mainittu Tilastokeskuksen laskeman 17,17 euron neliöhinta Helsingissä on tässä tapauksessa lähinnä vain keskiarvo, koska todellisuudessa neliömetrin hinta on kuitenkin suurempi ainakin tämän hetken hintatasolla. Esimerkiksi Oikotie.fi-sivustolta löytämäni asunnot muun muassa Helsingissä olivat paljon kalliimpia. Oikotieltä löytämässäni esimerkissä Helsingin Kampissa sijaitsevan 18,5 neliöisen yksiön vuokra on 595 euroa kuukaudessa, jolloin asunnon neliöhinta kipuaakin peräti 32,16 euroon (Asuntohaku).

Näin yhteenvetona voi todeta, että jokaisella on oikeus tehdä valinta omistus- ja vuokra-asumisen välillä. Yleisesti katsoen omistusasunto nähdään hyvänä sijoituksena ja säästämiskohteena, mutta on vuokra-asumisessakin omat puolensa. Oman asunnon hankinta on hyvä investointi, koska samalla rahalla, millä maksaisi vuokraa, voi lyhentää asuntolainansa ja näin lisätä omistusosuuttaan asunnosta vähitellen. Tämän vuoksi asuntosäästäminen tulisi aloittaa mahdollisimman nuorena, jotta myös asunnon hankinta olisi mahdollista heti kun sen kokee ajankohtaiseksi. Tähän liittyen on myös esimerkiksi Säästöpankkiliitto esittänyt muutosehdotuksen ASP-tilin alaikärajan alenemisesta, ks. luku 8.1. Säästöpankkiliiton muutosehdotus.

### 3.3 Ensiasunnon ostajan edut

#### 3.3.1 Varainsiirtovero

Valtio ja verottaja pyrkivät tukemaan ensiasunnon ostajia huomattavasti enemmän kuin vuokralla asuvia. Ensinnäkin ensiasunnon ostajien ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jota sen sijaan kaikki muut asunnon ostajat joutuvat maksamaan. Varainsiirtovero on suunnilleen asunto-osakkeita ostettaessa 2 prosentin luokkaa ja kiinteistöissä eli omakotitaloissa noin 4 prosenttia. Tämä varainsiirtoverohyöty kuitenkin toteutuu vain tietyin edellytyksin. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa kunhan ensiasunnon ostaja omistaa vähintään 50 prosenttia ostamastaan asunnosta. Lisäksi ensiasunnon ostajan on oltava vähintään 18, mutta maksimissaan 39-vuotias asunnon ostohetkellä. Uuden asunnon on myös oltava ostajan vakituinen asunto ja siihen on muutettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamishetkestä. Ensiasunnon ostaja ei ole myöskään saanut omistaa vähintään 50 prosenttia omistusasunnosta vuoden 1989 jälkeen. (Bäck 2013.)

Varainsiirtoverosta vapautuminen ensiasunnon ostajana ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö varainsiirtoveroilmoitusta tulisi tehdä verotoimistoon. Ilmoitusta tehtäessä olisi hyvä olla myös kauppakirja mukana. Kun verotoimistosta on saatu leima ilmoitukseen, tulee se toimittaa asunnon taloyhtiön isännöitsijälle. Mikäli kaupanteossa on mukana kiinteistönvälittäjä, kuuluu hänen tehtäväkseen huolehtia varainsiirtoveroilmoituksen toimittamisesta. Ensiasunnon ollessa kiinteistö, on verohallinnolta pyydettävä lausunto todisteeksi siitä, ettei ensiasunnon ostaja ole aiemmin omistanut asuntoa. Tämä lau-

sunto on vietävä samalla maanmittaustoimistolle kun omistusoikeuden kirjaamista eli lainhuutoa haetaan. (Bäck 2013.)

### 3.3.2 Verovähennysoikeus

Ensiasunnon rahoitukseksi otetun lainan koroista voi saada verotuksessa tavallista suuremman vähennyksen (Bäck 2013). Verovähennysoikeus on vähentynyt vuodesta 2011 lähtien ja tulee vähenemään entisestään lähivuosina. Vuonna 2011 asuntolainan korot oli mahdollista vähentää peräti sata prosenttia. Vuoteen 2012 tultaessa asuntolainan korkoja oli mahdollista vähentää enää 85 ja 80 prosenttia 2013. Vuonna 2014 asuntolainan koroista 75 prosenttia on verovähennyskelpoisia, mutta tulevana vuonna 2014 verovähennysoikeus tulee olemaan enää vain 70 prosenttia. (Asuntolainan korkovähennys.)

Ensiasuntoa varten otettavan asuntolainan korot voidaan vähentää verotuksessa. Pääasiassa korot vähennetään siis pääomatuloista, mutta jos pääomatuloja ei kuitenkaan ole, 32 prosenttia on mahdollista vähentää ansiotulojen verosta. Ensiasunnon ostajan etu (32 %) on kaksi prosenttia enemmän kuin mitä muun asuntolainan koroista saa vähentää. Edun voi saada yhdeksältä laina-ajan vuodelta asunnon käyttöönottovuosi mukaan lukien. (Asuntolainan korkovähennys.)

Taulukko 1. Asuntolainan korkojen verovähennysoikeuden muutos vuodesta 2011 tähän vuoteen (Asuntolainan korkovähennys.)

Verovähennysoikeuden muutos	
2011	100 %
2012	85 %
2013	80 %
2014	75 %
2015	70 %

Taulukosta 1 nähtävällä verovähennysoikeuden lähivuosien laskulla voi olla egatiivinen vaikutus ensiasunnon ostajille. Erityisesti nuorilla, joilla voi olla ensimmäinen vakituinen työpaikka, eikä palkkakaan tällöin välttämättä ole vielä kovin suuri, voi verovähennysoikeuden laskeminen näkyä perustoimeentulossa selvemmin kuin vanhemmilla oman asunnon omistajilla.

## 4 Asuntomarkkinat

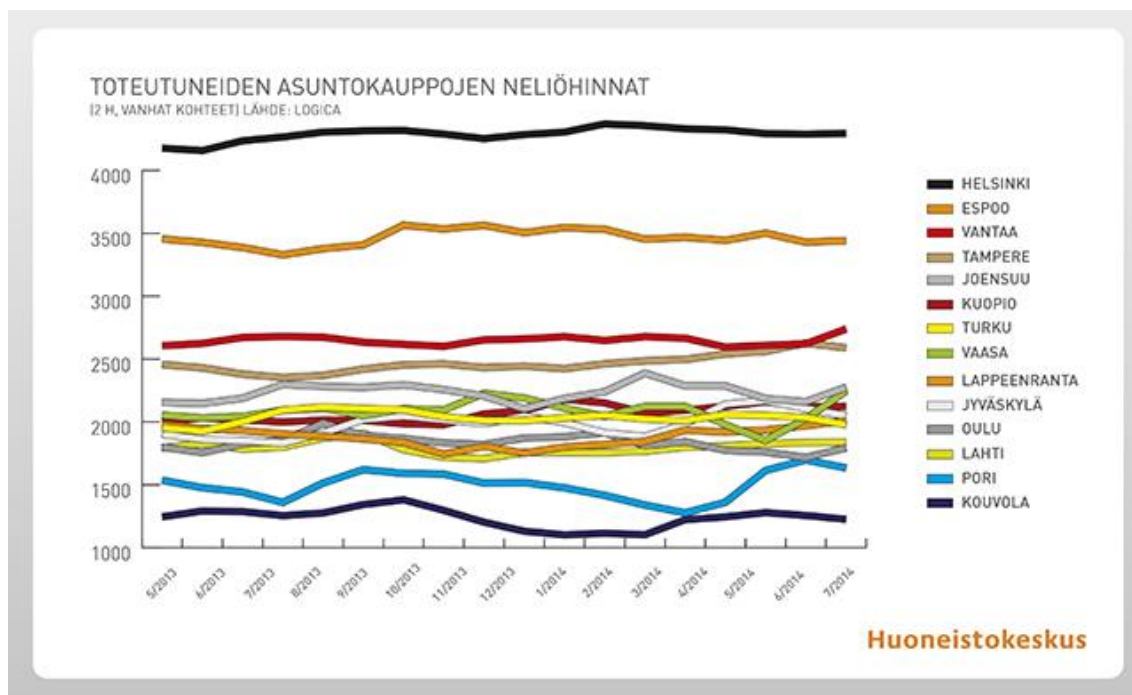
### 4.1 Asuntotarjonta ja asuntojen hintojen kehitys

Nyt vuonna 2014 asuntoja on reilusti tarjolla. Pääkaupunkiseudun ja kasvukeskusten pienien asuntojen kysyntä kasvaa entisestään. Näin ollen muuttotappioalueet sekä teollisuuspaikkakunnat jäävät kasvukeskusten jalkoihin, koska kasvukeskuksissa työpaikkamahdollisuudet on huomattavasti paremmat kuin esimerkiksi teollisuusalueilla. Vuonna 2013 asuntojen hinnat nousivat noin 1,6 prosenttiyksikköä vuoteen 2012 verrattuna. Pääkaupunkiseudun hinnat kohosivat 2,5 ja muualla Suomessa 0,8 prosentin verran. (Hallmann, 2014).

Raija Kantomaan MTV:n sivuilla julkaistussa jutussa esitetään, että asuntojen hintojen korkealle tasolle löytyy useita erilaisia syitä. Kantomaa on haastatellut jutussaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Ari Paunaa. Paunan mukaan syy asuntojen kalleuteen on pääasiassa Suomen tiukassa lainsäädännössä. Asuntojen hinnoissa on Paunan mielestä myös liikaa erilaisia veroja, joiden osuus asuinneliötä kohden voi olla peräti 2000 euroa. Kantomaa on haastatellut myös YIT:n kaupunkikehitysjohtaja Juha Kostiaista, joka näkee asuntojen kalleuteen muitakin syitä kuten esimerkiksi kaavoitetun tonttimaan vähäisyyden sekä kuntakohtaisen vaihtelun maan hintojen tasossa. Myös Kostiaisen on sitä mieltä, että erilaiset rakentamiseen liittyvät viranomais määräykset ja kuntien ohjauksen tiukentuminen ovat suuri tekijä asuntojen hinnoissa. Kostiaisen mukaan myös asuntotuotannon tukijärjestelmä ei ole onnistunut synnyttämään kohtuuhintaista tuotantoa erityisesti pääkaupunkiseudulla. (Kantomaa 2014a.)

Huoneistokeskuksen tekemän markkinakatsauksen mukaan heinäkuussa 2014 asuntojen keskineliöhinnoissa oli eroavuuksia ympäri Suomen. Hintojen nousua oli havaittavissa erityisesti Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Oulussa, Kuopiossa, Joensuussa, Vaasassa, Lappeenrannassa, Mikkelissä ja Lahdessa (ks. kuvio 2). Markkinakatsauksen mukaan neliöhinnat ovat pääkaupunkiseudulla selkeästi korkeammat kuin muualla Suomessa. Esimerkiksi heinäkuussa keskineliöhinta Helsingissä oli 4 295 euroa, Espoossa 3 441 euroa, ja Vantaalla 2 739 euroa kun taas Oulussa keskineliöhinta oli 1 793 euroa, Lahdessa 1 840 euroa ja Kouvolassa 1 226 euroa. (Asuntomarkkinakatsaus kesä 2014. 2014.)





Kuvio 2. Myytyjen asuntojen keskineliöhinnat eri kaupungeissa. (Asuntomarkkinakatsaus kesä 2014. 2014.)

Kantomaan MTV:lle tekemässään jutussa myös kulttuuri- ja asuntonministeri Pia Viitanen on sitä mieltä, että asuminen on liian kallista Suomessa. Ministerin mukaan kaavoitusta ja rakennusmääräyksiä ollaan muuttamassa tulevaisuudessa. Asuntojen hintojen kohtuullistamiseksi pyritään tekemään useita toimia. Ministeriö on käynnistänyt pääkaupunkiseudun kaupunkien ja valtion yhteistyömenettelyn jotta tontteja saataisiin lisää. (Kantomaa 2014a.)

YIT:n kaupunkikehitysjohtaja Juha Kostiaisella on myös omia kehitysmielipiteitään. Kostiaisen mukaan tulisi siirtyä kaksiportaiseen kaavoitusjärjestelmään, jossa työssäkäyntialueittain valmistellaan yleiskaavat ja kuntatasolla väljemmät asemakaavat. Lisäksi Kostiaisen on sitä mieltä, että olisi parempi siirtyä energiatehokkuuden kiristämisestä mieluummin kestävien kaupunkiympäristöjen kehittämiseen, jossa asuminen, palveluiden ja työpaikkojen sijoittaminen, energiantuotanto ja joukkoliikenne saataisiin myös sujuvaksi. Asuntoihin tulisi myös luoda kolmesta neljään eri teknistä ja tunnistettavaa laatuluokkaa, jotka eroaisivat toisistaan esimerkiksi energiatehokkuudessa, äänieristyksessä tai teknisissä ominaisuuksissa. Luokat olisi tunnistettavissa ostettaessa ja myydessä ja näin ollen huonommilla asunnoilla ei ole mahdollisuutta hyötyä hintojen noususta niin paljoa. (Kantomaa 2014a.)

Tällä hetkellä asuntokauppojen määrä on jäämässä pienimmilleen jopa 20 vuoteen. Kauppalehdessä Karoliina Liimataisen kirjoittamassa uutisessa pitkittynyt taantuma sekä kuluttajaluottamuksen romahdus ovat avainasemassa asuntomarkkinoiden tilanteessa. Tilannetta on helppo verrata 90-luvun lamavuosiin, ainoana erona on hintataso. Asuntojen hinnat ovat kallistuneet joitain notkahduksia lukuun ottamatta. Hinnat ovat pysyneet tämän vuoden aikana korkeina, eikä asuntojen pakkomyynnejä ole vielä juuri-kaan ollut. Pakkomyyntejä on kuitenkin odotettavissa ensi talvena ja keväänä, koska moni asuntovelallinen on joutunut työttömäksi jatkuvien yt-neuvottelujen vuoksi. (Liimatainen 2014.)

Edellä mainitun Kauppalehden uutisen mukaan ainakin niiden asuntokauppojen määrä, joissa oli kiinteistönvälittäjä mukana, laski viime vuonna suunnilleen 13 prosenttia. Mikäli asuntojen kysyntä laskee vielä entisestään, sen pitäisi näkyä myös hinnoissa. Danske Bankin ennusteen mukaan asuntojen hinnat tulevat halpenemaan vuoden 2014 aikana noin puoli prosenttia, mutta kallistumaan ensi vuonna saman verran. (Liimatainen 2014.)

Asunnonostajat ovat tällä hetkellä hyvinkin varovaisia. Erityisesti Ukrainan kriisin ja Venäjän talouden odotettua suurempi lasku tulisi näkymään myös Suomen taloustilanteessa miinusmerkkisenä. Kuluttajaluottamus on tällä hetkellä melko alhainen, jonka noustessa myös asuntomarkkinat voisivat saada hyvän käänteen. Heikon kuluttajaluottamuksen takia ihmiset eivät koe niin suurta asunnonvaihtotarvetta. (Liimatainen 2014.)

#### 4.2 Nuorten mahdollisuudet

MTV:n internetsivuilla Kantomaa on kirjoittanut myös jutun liittyen SuomiAreenassa käytyä keskustelua, jossa on pohdittu oman kodin kalleuteen liittyviä syitä. SuomiAreenaan osallistuneen Johanna Riitakorven mukaan nuorilla ei ole varaa omaan kotiin eikä ole varaa säästää lainaa varten saatikka säästää ASP-tilille. Riitakorven mukaan kaikki rahat kuluvat suoraan vuokraan. Lisäksi SuomiAreenaan osallistuneen Sanni Laihon mukaan kaikilla tulisi olla mahdollisuus asua myös pääkaupunkiseudulla ja opiskella Helsingin yliopistossa, eikä sen pitäisi olla tuloista kiinni (Kantomaa 2014b). Itse olen tästä periaatteesta sekä samaa että eri mieltä. Itse opiskelujen ohessa työskennellenä tiedän myös, että kallis vuokra pääkaupunkiseudulla vie suuren siivun pienistä tuloista, joita rajoitetaan lisäksi Kelan opintotukeen liitettyjen tulorajojen vuoksi. Suuria summia voi olla mahdoton saada sivuun ASP-tilille opintojen aikana, mutta ASP-

säästämisessä painotetaan joustavuutta. Hyväksyttyä 150 euron talletuseriä ei ole saatava kasaan peräkkäisinä kalenterivuosineljänneksinä. Voi yrittää saada säästöön 150 euroa esimerkiksi joka toinen kalenterivuosineljännes, mikä tarkoittaisi 25 euroa kuukaudessa. 25 euroa ei välttämättä ole paljon jos ajatellaan, että esimerkiksi jättämällä neljä olutta juomatta yökerhossa saa miltei säästettyä kyseisen summan. Toisaalta, jos peräkkäisinä kalenterivuosineljänneksinä ei saa säästettyä 150 euroa, siirtyy asunnon hankintakin myöhäisemmäksi.

Jotta oman asunnon hankkiminen olisi helpompaa varhaisemmin, tulisi ASP-tiliä Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajan Ari Paunan mukaan uudistaa siten, että säästäminen voisi aloittaa jo alle 18-vuotiaana (Kantomaa 2014a). ASP-tilin mahdollisia muutostarpeita käsitellään myöhemmin luvussa 9.

#### 4.3 Asuntolainojen korkojen kehitys

Asuntolainojen viitekorot ovat laskeneet laskemistaan. Nyt kesällä 2014 euriborkorot ovat historiallisen alhaiset, 12 kkk euribor 0,5 %, 6 kk euribor 0,3. Pankkien omat Primekorot ovat vielä näihin verrattuna korkeita.

Hypoteekkiyhdistyksen tekemän asuntomarkkinoita koskevan analyysin mukaan pankkien lainamarginaalit pyörivät yhden ja kahden prosentin välillä. Marginaalikorko on riippuvainen erityisesti siitä, kuka ostaa, missä kohde sijaitsee ja millainen kohde on. Maksukykyinen lainanhakija ryyditettynä hyvillä likvideillä lisävakuuksilla saa useimmiten paremman marginaalikoron, kuin heikomman maksukyvyn omaava lainanhakija. Hypoteekkiyhdistyksen analyysin mukaan myös asunnon sijaintipaikkakunnan yleiset näkymät voivat olla ratkaisevassa asemassa pankin tarjoamaan marginaalikoron suuruuteen ja muihin lainaehtoihin. (Hypon asuntomarkkinoiden tilanne-analyysi Q2/2014. 2014.)

Kiinteistömaailman kiinteistönvälittäjäbarometrin mukaan vallitsevan tilanteen asuntomarkkinoista hyötyvät nimenomaan ensiasunnon ostajat ja kasvavat lapsiperheet. Korkotason alhaisuuden vuoksi korkomenoissa voi säästyä peräti useita tuhansia euroja, mikä on omiaan hyödyttämään juuri ensiasunnon ostajia. Nyt voitaisiin kiinteistönvälittäjäbarometrin mukaan sanoa, että on ostajan markkinat. (Tilanteesta asuntomarkkinoilla hyötyvät nyt erityisesti ensiasunnon ostajat ja kasvavat lapsiperheet.)

#### 4.4 Tulevaisuudennäkymät

Pääkaupunkiseudun omakotitalojen hinnat ovat laskeneet Tilastokeskuksen mukaan peräti 11 prosenttia. Vuokraturvän toimitusjohtaja Timo Metsolan mukaan kyseinen hintojen lasku on hyvin huolestuttava. Asuntojen ostajat ovat hänen mukaansa tämän hetkisessä taloustilanteessa melko varovaisia, jolloin kaupan aikaan saamiseksi tarvitaan myyjiltä aktiivisuutta. Mikäli sama hintataso pysyy ennallaan, tulee asuntojen kauppamäärät laskemaan. (Paljakka 2014.)

Kiinteistömaailman kiinteistönvälittäjäbarometrin mukaan pienet asunnot tulevat pysymään samalla hintatasolla kuin tähänkin saakka. Sen sijaan kolmiot ja sitä suuremmat asunnot saattavat hieman halventua. Barometriin vastanneista 50 prosenttia uskoo, että pienten kerrostalojen hinnat tulevat nousemaan tulevaisuudessa kun sen sijaan 45 prosenttia barometriin vastanneista oli sitä mieltä, että hinnat tulevat pysymään vakaina. Peräti lähes 70 prosenttia barometriin vastanneista olivat sitä mieltä, että omakotitalojen hinnat tulevat laskemaan seuraavan puolen vuoden aikana. (Tilanteesta asuntomarkkinoilla hyötyvät nyt erityisesti ensiasunnon ostajat ja kasvavat lapsiperheet.)

## 5 ASP-tili

### 5.1.1 ASP-tili pähkinäkuoressa

Asuntosäästöpalkkiotili eli ASP-tili on erityisesti nuorten ensiasunnon hankintaa tukeva säästämismuoto. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä on tarkoitettu 18–30-vuotiaille ensimmäisen omistusasunnon hankkijoille. Asunnosta haaveileva tekee siis pankin kanssa sopimuksen, jossa hän pyrkii säästämään noin kymmenen prosenttia asunnon kauppahinnasta. Kun kymmenen prosentin säästötavoite on täyttynyt, pankki lainaa loput asunnon kauppahinnasta ASP-lainana, jonka ehdot ovat edullisemmat kuin normaalin asuntolainan. (ASP-ennakkosäästäminen).

### 5.1.2 Lainsäädäntö ja säännökset

Asuntosäästöpalkkiota säätelee asuntosäästöpalkkioasetus (30.12.1992/1636) sekä asuntosäästöpalkkiolaki (30.12.1992/1634). Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta (639/1982, Ym 808) sääntelee sen sijaan lainalle myönnettävää valtion korkotukea (Finlex). ASP-tilin ja –lainan ehtojen ja sääntöjen toteutumista seuraa muun muassa Valtionkonttori.

Asuntosäästöpalkkiolaissa säädetään ASP-tilin tarkoituksesta ja yleisistä edellytyksistä. (Finlex). Asuntosäästöpalkkiolaissa määritellään muun muassa tilin avauksen edellytyksistä, jotka tilin avaajan on täytettävä, jotta ASP-tilin avaaminen on ylipäänsä mahdollista. (Asuntosäästöpalkkiotili, Erityiset ja yleiset ehdot):

Asuntosäästöpalkkioasetuksessa säädellään muun muassa kahdeksan kalenterivuosi-neljänneksen talletuserien vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta. Lisäksi kyseinen asetus määrittää myös vuotuisen talletuskoron suuruuden. (Asuntosäästöpalkkiotili, Erityiset ja yleiset ehdot):

### 5.1.3 ASP-tilin tarkoitus

ASP-tilin tarkoituksesta ja tavoitteesta säädetään asuntosäästöpalkkiolain 1 §:ssä. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä kehitettiin 1980-luvun alussa kannustamaan nuoria asuntosäästäjiksi. Järjestelmän tarkoituksen on helpottaa nuorten ensiasunnon hankkimista erityisen säästösopimukseen liittyvän korkotuetun asuntolainan avulla (asuntosäästöpalkkiolaki 1 §, 1634/1992) (Kasso 2010, 313). ASP-tili on tarkoitettu nimenomaisesti ensiasuntoon säästäville 18–31-vuotiaille nuorille. ASP-tilin voi avata, kunhan tilin avaaja ei ole aiemmin ostanut asuntoa tai omakotitaloa. Jos tilin avaaja on kuitenkin aiemmin ostanut asunnon, on hän voinut omistaa siitä maksimissaan puolet, jotta ASP-tilin avaaminen olisi mahdollista. Mikäli tilin avaaja on saanut perintönä tai lahjaksi asunto-osuuden, ei tämä estä tilin avaamista, kunhan tilin avaaja ei omista kyseistä asuntoa tai omakotitaloa kokonaan. Vapaa-ajan tai asumisoikeusasunnon omistaminen ei kuitenkaan ole este ASP-säästämiselle.

Kuten aiemmin mainitsin, ASP-tili ja –laina on tarkoitettu ensiasunnon ostajille. ASP-lainalla hankittua asuntoa ei ole tarkoitus käyttää sijoitusmielessä, vaan asunnon ensiasunnon ostajan tulee itse asua siinä. Tilapäinen vuokraaminen maksimissaan kah-

deksi vuodeksi on sen sijaan mahdollista, mikäli ASP-lainalla hankitun asunnon omistaja joutuu muuttamaan työn tai opiskelujen perässä toiselle paikkakunnalle. ASP-korkotukilainalla hankitun asunnon voi myydä menettämättä valtion korkotukea, jos tilalle hankitaan uusi asunto.

ASP-tilin tarkoituksena voitaisiin katsoa olevan se, että nuori oppisi säästämään pidempi jaksoisesti ja säännöllisesti. ASP-säästäminen nähdään vähintään kahdeksan kalenterivuosineljänneksen jaksona, jona kunakin kalenterivuosineljänneksenä nuoren tulisi säästää tilille vähintään 150 tai maksimissaan 3000 euroa. Kalenterivuosineljännekset lasketaan kalenterivuoden mukaan, eli esimerkiksi tammi-, helmi- ja maaliskuu muodostavat yhden kalenterivuosineljänneksen ja huhti-, touko- ja kesäkuu taas toisen. Mikäli nuori laittaa vain silloin tällöin esimerkiksi 50 euroa kerrallaan, ei hyväksytyjen talletuserien täytyminen ole itsestään selvää, vaan nuoren on itse huolehdittava, että minimivaatimus kuitenkin täyttyy.

## 5.2 Historiaa

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä kehitettiin 1980-luvulla. ASP-järjestelmä ei ole aina ollut tämän kaltainen. Asuntomarkkinat muuttuvat jatkuvasti ja tästä johtuen ASP-järjestelmä on toiminut vuosien saatossa vaihtelevastikin. Suurin hyöty asuntosäästäjille on ollut silloin, kun korot ovat olleet korkealla. Korkotuen sitominen asuntojen enimmäishintoihin tarkoitti toisaalta sitä, ettei korkotuen saamiseksi asetettu enimmäishintaraja ollut realistinen, koska rajan alittavia asuntoja ei saattanut olla riittävästi tarjolla. Tämä jatkui peräti 2000-luvulle saakka, kunnes asuntojen hintarajoista luovuttiin (HE 176/2000). (Kasso 2010, 313.)

Toinen uudistus vaikutti korkotukeen. Korkolainaksi hyväksyminen edellytti aiemmin sitä, että kyseisen lainan avulla hankittavan asunnon hinta ei saanut olla yli valtioneuvoston alueittain määrittelemien enimmäishintojen asunnon neliometriä kohden. Hintarajat olivat tiettävästi perustellusti keinotekoisia, eikä hintarajojen sisäpuolella pysyviä asuntoja ollut helppo löytää. Onneksi tästä säädöksestä luovuttiin vuonna 2001, jolloin siirryttiin järjestelmään, jossa tuen määrä oli rajoitettu. (Kasso 2010, 315.)

Järjestelmä muuttui melko laajasti vuonna 2009 ja 2011. ASP-järjestelmään kuului olennaisena osana valtion varoista maksettava asuntosäästöpalkkio, jota ei kuitenkaan enää makseta. Heinäkuussa 2009 ASP-tilistä tehtiin erityisen houkutteleva, sillä valtio

tarjosi kaikille ASP-tilin avaajille, jotka avasivat tilinsä viimeistään vuoden 2010 maaliskuun loppuun mennessä ja ostivat asunnon tai aloittivat omakotitalon rakentamisen vuoden 2011 lopussa, 3000 euron asuntosäästöpalkkion. ASP-lainat olivat olleet tuohon aikaan hiipumaan päin muun muassa lainojen silloisten enimmäismäärien johdosta, koska ne eivät riittäneet lähellekään hyvän asunnon ostamiseen hintojen nousun vuoksi. (Uudistus palautti ASP-säästämisen nuorten suosioon).

Eräs toinen uudistus ASP-tiliin oli myös se, että valtio takasi vuoden 2009 uudistuksen myötä enimmillään 50 000 euroa. Lisäksi samaisena vuotena ASP-lainan enimmäissuuruuden muutos oli toivottu uudistus ASP-tilin ja -lainan ehtoihin (Kasso 2010, 315.) Lainan enimmäissuuruuden muutos mahdollisti järkevän kokoisen lainan. Vuonna 2008 ASP-lainan enimmäisaikaa nostettiin 18 vuodesta peräti 25 vuoteen (Uusittu ASP kiinnostaa ja hämmentää pankkien tiskeillä.)

### 5.3 Ominaisuudet

#### 5.3.1 Ehdot ja käytäntö

Kuten aiemmin mainitsin, ASP-tilin voi avata 18–30-vuotias nuori ensiasunnon hankintaa suunnitteleva henkilö. ASP-tiliä avattaessa henkilö ei voi olla 17- tai 31-vuotias. Tätä vanhempi ikä ei kuitenkaan estä ASP-tilille säästämistä. Ikäehto ei siis rajoita henkilön mahdollisuutta ostaa asunto ASP-lainalla vaikka 50-vuotiaana. ASP-tilin voi avata yksin tai yhdessä avo- tai aviopuolison kanssa. Estettä ei ole, vaikka puoliso olisi yli 30-vuotias, kunhan toinen tilin avaajista täyttää ikäehdon. (Ensiasuntoon edullisesti ASP-sopimuksella.)

Ensiasunnosta haaveileva nuori voi avata ASP-tilin, kunhan hän ei ole aikaisemmin ostanut asuntoa tai omakotitaloa. Jos kuitenkin henkilö on omistanut jommankumman, hän on voinut omistaa siitä alle puolet, jotta ASP-tilin avaaminen olisi mahdollista. Perintönä tai lahjaksi saatu omistusosuus asunnosta tai omakotitalosta ei estä ASP-tilin avausta, kunhan tilin avaaja ei ole omista kyseistä asuntoa kokonaan. Sen sijaan vapaa-ajan , tai asumisoikeusasunnon omistus ei estä henkilöä aloittamasta ASP-säästämistä. (Ensiasuntoon edullisesti ASP-sopimuksella).

ASP-tiliä avattaessa tulee tilin avaajan tehdä ensimmäinen 150 euron avaustalletus (Ensiasuntoon edullisesti ASP-sopimuksella.) Tästä eteenpäin ASP-tilille on talletettava vähintään kahdeksana kalenterivuosi-eränsä vähintään 150 ja maksimissaan 3000 euroa. (Ensiasuntoon edullisesti ASP-sopimuksella). Kalenterivuosi-eränsät lasketaan kalenterivuoden mukaan, jolloin siis tammi-, helmi- ja maaliskuu muodostavat ensimmäisen kalenterivuosi-eränsän, huhti- touko- ja kesäkuu taas toisen ja niin edelleen. Talletusten ei tarvitse tapahtua peräkkäisinä kalenterivuosi-eränsinä (ASP-säästäminen). ASP-säästämisen minimiaika on siis noin kaksi vuotta.

### 5.3.2 Säästötavoite

ASP-säästäjän tavoitteena on säästää vähintään 10 prosenttia asunnon tai ASP-tallettajan omistukseen tulevan osuuden hinnasta. ASP-tallettajan omistusosuuden tulee olla vähintään 50 prosenttia tulevan asunnon hinnasta. Mikäli tavoitteena on omakotitalon rakentaminen, tulee säästää vähintään 10 prosenttia tulevan omakotitalon kustannusarviosta. (ASP-säästäminen).

ASP-tiliä avatessa nuorilla ei välttämättä ole vielä käsitystä tulevan asuntonsa hinnasta, jolloin 10 prosentin säästötavoitteen hahmottaminen voi koitua hankalaksi. Avaushetkellä määritellyllä säästötavoitteella ei kuitenkaan ole merkitystä, koska asuntojen hinnat saattavat muuttua ajan kuluessa. Näin ollen avaushetken säästötavoite ei ole mikään ”kiveen hakattu” velvoite, vaan ASP-säästäjä voi säästää oman mielensä mukaan säästötavoitteesta poiketen enemmän tai vähemmän. Tärkeintä ASP-lainan saamiseksi on kuitenkin se, että kahdeksan kalenterivuosi-eränsän hyväksytyt talletuserät (150–3000 euroa per kalenterivuosi-eränsä) täyttyvät.

Poikkeuksellisesti asunnon hankinta on myös mahdollista ennen kuin kahdeksan kalenterivuosi-eränsän talletuserät ovat täyttyneet. Kun vähintään puolet sopimuksen mukaisista eristä, eli neljä kalenterivuosi-eränsästä on talletettu voi pankista hakea väliaikaista rahoitusta. Tämä väliaikainen rahoitus olisi tavallista asuntolainaa, jonka laina-aika kestää siihen asti, kunnes ASP-tilille on saatu kasaan täydet kahdeksan kalenterivuosi-eränsästä. Kun ASP-tilin ehdot ovat täyttyneet, muutetaan väliaikainen rahoitus ASP-lainaksi. Väliaikaisesta rahoituksesta voi sopia pankin kanssa tapauskohtaisesti. (ASP-järjestelmä nuorten ensiasunnon hankintaan).



### 5.3.3 Tuotto

Kun puhutaan talletusten tuotoista, puhutaan yleensä korosta, joka tarkoittaa yksinkertaisimmillaan rahan hintaa (Andersson & Tuhkanen 2004, 155.) Pankki maksaa ASP-talletukselle asuntosäästöpalkkiolain mukaisen yhden prosentin vuotuisen talletuskoron, joka on myös verovapaata tuottoa. Korko maksetaan ASP-tilille vuosittain. Kun ASP-lainan saamiseksi vaadittavat ehdot ovat täyttyneet, ja ASP-tilin säästöt käytetään ensiasunnon ostamiseen, pankki maksaa talletukselle vielä 2-4 prosentin lisäkoron. Lisäkorko ei ole veronalaista tuloa. Pankit itse ovat määrittäneet lisäkoron suuruuden, johon palaan jäljempänä kappaleessa Pankkien tarjonta. Korosta ja lisäkorosta ei myöskään suoriteta lähdeveroa (Asuntosäästöpalkkiotili (ASP-tili) on tarkoitettu ensiasunnon ostajille).

ASP-tili soveltuu säästämiskäsitteeksi pankkien normaalin tilisäästämisen rinnalle, koska pankkien säästötilien korot ovat tällä hetkellä erityisen matalat ja tästä korosta säästäjä joutuu maksamaan myös verot. ASP-tilin korkotuoton verottomuus on yksi ASP-tilin eduista.

### 5.3.4 ASP-tilin suosion kasvu

Taloussanomissa Johannes Niemeläisen kirjoittaman jutun mukaan ASP-tili on ollut toimiva järjestelmä koko sen olemassaolon ajan. Niemeläinen on haastatellut aiheeseen liittyen Nordea Suomen varatoimitusjohtaja Pekka Nuuttilaa. Jonkinlainen notkahdus vuosien 2011 ja 2012 vaihteessa kuitenkin ASP-tilin suosiossa oli havaittavissa, kun valtion tukeman asuntosäästämisen lisätuki päättyi. 2009 vuoden heinäkuussa ASP:n ehtoja parannettiin niin, että ASP-tilille säästäneellä nuorella oli mahdollisuus saada peräti 3000 euron ylimääräinen palkkio, mikäli aloitti oman kodin rakennustyöt tai osti oman asunnon vuoden 2011 loppuun mennessä. (Nordean Nuuttila: Nuoret varautuvat ASP-tilillä luottokattoon 2012.) Vuonna 2013 Suomessa avattiin yli 29 000 uutta ASP-säästötiliä (Paasikangas-Tella 2014, 40.)

Pekka Nuuttila arveli Taloussanomien haastattelussa, että ASP-säästämisen suosio kasvaisi entisestään asuntolainojen enimmäisluottotusasteen vuoksi. Nuuttila arvelee haastattelussa myös, että nuoret säästäjät varautuvat jo siihen, että Suomessa otetaan käyttöön asuntojen enimmäisluottotusaste, nimittäin Finanssivalvonnan tämänhetkinen

suositus onkin, että pankit luotottaisivat enintään 90 prosenttia asunnon kauppahinnasta. (Nordean Nuuttila: Nuoret varautuvat ASP-tilillä luottokattoon 2012.)

## 6 ASP-laina

### 6.1 Korkotuki

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmään vaikuttaa olennaisesti myös laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta (639/1982, Ym 808). Valtion korkotuki tarkoittaa käytännössä sitä, että valtio maksaa korkohyvitystä lainasta, jonka lainanottaja on saanut rahoituslaitokselta ensiasunnon hankintaa tai rakentamista varten asuntosäästösopimuksen mukaisesti. (Kasso 2010, 314.)

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain asuntosäästösopimuksessa tarkoitettu laina siltä osin, kuin se pysyy valtioneuvoston vahvistamien määrien rajoissa. 1.7.2009 asetuksessa oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta 1 a §:ssä määritetyt enimmäismäärät ovat Helsingissä 145 000, Espoossa, Vantaalla ja Kauniainsissa 125 000 ja muut kunnat 100 000 euroa.

Taulukko 2. ASP-lainan enimmäismäärät alueittain.

ASP-lainan enimmäismäärät alueittain	
Helsinki	145 000 €
Espoo, Vantaa, Kauniainen	125 000 €
Muut kunnat	100 000 €

Korkotukea on mahdollista saada maksimissaan laina-ajan kymmeneltä ensimmäiseltä vuodelta. Laina-aika voi kuitenkin olla enimmillään 25 vuotta ja lyhennysvapaista vuosista on mahdollista sopia luotonmyöntäjäpankin kanssa. Korkotuki lakkaa, mikäli laina maksetaan takaisin tai jos asunto myydään tai luovutetaan muulla tavalla kuin perintönä tai avio-oikeuden perusteella (Kasso 2010, 315.)

Korkotukea maksetaan toistaiseksi 70 prosenttia lainasta perittävän vuotuisen koron osasta siltä osin, kuin se ylittää 3,8 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta (Kas-

so 2010, 315.) Käytännössä valtion korkotuki annetaan lainansaajalle niin, että pankin laskuttamasta korosta on vähennetty jo valtion maksama osuus. Korkotuki maksetaan lainan eräpäivinä kahdesti vuodessa riippumatta siitä, vaikka korko ja lyhennyserät erääntyisivät kuukausittain (Korkotuki ASP-lainalle.)

Korkoedun saaminen edellyttää sitä, että ASP-lainalla ostettava asunto on lainansaa-  
jan vakituksessa käytössä. Asunnon väliaikainen maksimissaan kahden vuoden vuok-  
raus on mahdollinen, mutta vain jos lainansaaja joutuu muuttamaan työn tai opiskelu-  
jen perässä toiselle paikkakunnalle. Tällöin vuokrauksesta on ehdottomasti tehtävä  
ilmoitus asunnon sijaintikunnan asuntoviranomaiselle. (Korkotuki ASP-lainalle.)

ASP-lainalla ostettu asunto on mahdollista myydä rajoituksetta. Tilalle on myös mah-  
dollista ostaa uusi asunto. Näissä tapauksissa korkotuen jatkuminen edellyttää, että  
asunto ostetaan kohtuullisessa ajassa ja sitä, että jäljellä oleva korkotukilaina tulee  
käyttää uuden asunnon rahoittamiseen. (Korkotuki ASP-lainalle.)

## 6.2 Valtiontakaus

Asuntokaupan helpottamiseksi luotiin vuonna 1996 omistusasuntojen valtiontakausjär-  
jestelmä, jota sääntelee laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta, 204/1996, Ym  
810 a sekä asetus omistusasuntojen takausmaksun suuruudesta (605/1999). Kyseisen  
järjestelmän mukaan valtio voi siis antaa takauksen yksityishenkilölle rahalaitoksen  
myöntämän asuntolainan maksamiseksi. Lainan suuruus saa olla enimmillään 85 pro-  
senttia asunnon hankintahinnasta. Sen sijaan ASP-lainan suuruus saa olla enintään 90  
prosenttia hankintahinnasta. (Kasso 2010, 316.)

Valtionkonttorin internetsivujen mukaan omistusasunnosta on ostettava vähintään 50  
prosenttia, jotta valtiontakaus olisi mahdollista saada. Lisäehtona on myös se, että  
asunto on ostettava omaan vakituiseen käyttöön (Valtiontakaukset).

Ympäristöministeriön valtiontakausta koskevan esitteen mukaan valtiontakaus on  
mahdollista saada asuntolainaan, jonka laina-aika saa olla maksimissaan 25 vuotta.  
Omistusasuntolainan ensisijaisena vakuutena on ehdottomasti oltava kyseessä olevan  
asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet tai omakotitalon kohdalla kiinnitys  
kiinteistöön. Erityisissä poikkeustapauksissa vakuudeksi kelpaa myös jokin muu tar-  
peeksi turvaava esinevakuus. (Omistusasuntolainojen valtiontakaus.)

Mikäli lainansaaja on maksukyvytön, eikä lainan ensisijaisesta vakuudesta saadut rahat siltikään riitä kattamaan koko lainaa, valtio maksaa luotonmyöntäjän tappion takauksen enimmäismäärään saakka. Tähän summaan lisätään myös lainan normaalit korot sekä viivästyskorot. Takaus voi olla maksimissaan 20 prosenttia lainasta, mutta ei yli 50 000 euroa asuntoa kohden. ASP-lainan kohdalla takaus voi olla sen sijaan peräti 25 prosenttia lainan määrästä. (Omistusasuntolainojen valtioneuvoston taksaukset.)

Normaalissa tilanteessa valtioneuvoston takauksen saamiseksi on maksettava takausmaksu, joka peritään lainan tai sen ensimmäisen nostoerän yhteydessä. Takausmaksun suuruus on 2,5 prosenttia takauksen suuruudesta. ASP-lainan ollessa kyseessä tätä takausmaksua ei tarvitse erikseen maksaa. (Omistusasuntolainojen valtioneuvoston taksaukset.)

## **7 Pankkien tarjonta**

Suurimmalla osalla Suomessa toimivista pankkikonserneista on tarjolla asiakkailleen myös ASP-tili. ASP-tilin ominaisuudet ovat pääosin kaikissa pankeissa samanlaiset kaikille yhteisestä ympäristöministeriön säädännön vuoksi, mutta myös joitain eroja on havaittavissa. ASP-säästöille maksettava yhden prosentin vuotuinen talletuskorko on ympäristöministeriön sanelema ja näin ollen kaikilla sama. Sen sijaan lisäkorossa voi olla hajontaa 2-4 prosentin välillä. (ASP-Järjestelmä nuorten ensiasunnon hankintaan 2009.)

Seuraavassa vertailen Suomessa toimivien pankkien Nordean, OP-Pankin, Danske Bankin, Säästöpankin, POP-Pankin, Lähi-Tapiolan, Aktian ja Handelsbankenin ASP-tilitarjontaa sekä ASP-lainan ominaisuuksia. Tein vertailun pääasiassa pankkien omilta internetsivuilta löytämieni tietojen perusteella. Kiinnitin huomiotani myös siihen, kuinka helposti tieto on löydettävissä kunkin pankin sivustoilta.

### **7.1 Nordea**

Nordean internetsivut on jaoteltu eri pääotsikoiden alle: Päivittäiset raha-asiat, Lainat, Säästöt, Eläke ja vakuutus, Asiakasedut sekä Tule asiakkaaksi. Päivittäiset raha-asiat – otsakkeen alta sivuilla kävijä löytää muun muassa kaiken tileihin, maksuihin ja verkkopankkiin liittyvän informaation. Lainat-välilehti sen sijaan pitää sisällään informaatiota

erilaisista kulutusluotoista, asuntolainasta, ASP-lainasta sekä lainoihin liitettävistä niin sanotuista turvatuotteista. Nordean internetsivuilla ASP-tiliä itsessään ei löydy suoraan tilinä, niin kuin itse olisin odottanut, vaan ASP-tilistä löytää tietoa vasta lainatvälilehdeltä ASP-laina – nimikkeen alta. Mielestäni olisi ollut yksinkertaisempaa etsiä tietoa ASP-tilistä ennemminkin Tilit ja maksut- tai Säästöt-välilehdiltä. (Nordea).

ASP-tilin ja -lainan ominaisuudet on mielestäni esitelty Nordean sivuilla hyvin ja yksinkertaisesti. Tilin ja lainan ominaisuudet on jaoteltu edelleen omiksi välilehdikseen. Kuten aiemmin mainitsin, ASP-säästöille maksetaan verovapaata yhden prosentin vuotuista talletuskorkoa ja ASP-lainan nostovaiheessa säästäjä saa pankin itse määrittelemän lisäkoron käyttäessään ASP-säästönsä ensiasunnon ostoon. Nordea lupaa ASP-säästäjilleen neljän prosentin verovapaan lisäkoron. Nordea ei peri alle 29-vuotiailta asiakkailtaan lainan järjestelypalkkiota. Normaalitilanteessa järjestelypalkkio on 0,5 prosenttia, mutta kuitenkin vähintään 350 euroa. (ASP-laina.)

## 7.2 OP

OP-Pankin etusivua katsottaessa ASP-tilistä ei näy merkkiäkään. OP-Pankin henkilöasiakkaille suunnatut internetsivut koostuvat myös erilaisista välilehdistä, joita ovat Etusivu, Edut, Tilit ja maksut, Kortit, Lainat, Säästöt ja sijoitukset, Vakuutukset ja vahingot sekä Asunnot. Yhtälailla ASP-tilistä ei löydy tietoa heti ilman etsintää. ASP-tiliä ei löydy OP-Pankin internetsivuilla ennen kuin sivuilla vierailija on klikannut vähintään kolme eri sivua auki. ASP-tili löytyy Nordeasta poiketen useammalta eri etusivun välilehden takaa Tilit ja maksut- sekä Lainat-välilehdiltä. (OP).

OP-Pankin sivulla löytyvä ASP-informaatio on myös mielestäni erityisen selkeä, koska kaikki oleellinen tieto löytyy samalta sivulta. Lisäksi OP-pankilla löytyy mielestäni erityisen yksinkertaistava ja käytännön esimerkkejä sisältävä esite (ASP:in avulla omaan kotiin.) OP-Pankin sivuilla suoraan tietoa prosentin suuruudesta sen sijaan ei löydy. OP tarjoaa ASP-säästäjilleen neljän prosentin lisäkoron. Erillistä hintavertailua lainan ottamiseen liittyvistä muista maksuista on hankala toteuttaa, koska OP-Pankilla ei tarkkaa hinnastoa asiaan liittyen löydy. (OP).

### 7.3 Danske Bank

Danske Bankilla ASP-tilistä on mahdollista löytää tietoa pankin internetsivuilta useista eri paikoista. Danske Bankin sivut, kuten lähestulkoon kaikkien pankkien sivut, koostuvat eri välilehdistä, Asuminen, Lainat, Kortit ja tilit, Säästä ja sijoita, Verkkopalvelut, Arjen pankkiasiat, Danske etuohjelma sekä Asiakaspalvelu. Selkein ja helpoiten löydettävissä oleva tieto ASP-tilistä löytyy Säästä ja sijoita-välilehden takaa tilisäästämisen osiossa. (Danske Bank.)

Danske Bank lupaa ASP-säästäjilleen yhden prosentin vuotuisen talletuskoron sekä neljän prosentin lisäkoron, kun säästöt käytetään ensiasunnon ostoon. Danske Bankin sivuilta ei löydy muiden lainanottoon liittyvien kulujen hinnastoa, jota voisi verrata muihin (Danske Bank).

### 7.4 Säästöpankki

Säästöpankin sivut koostuvat Yksityisasiakkaiden etusivu, Raha-asioiden hoito, Koti ja asuminen, Muu lainatarve, Säästäminen ja sijoittaminen, Elämänvaiheet, Tuotteet sekä Laskurit ja hakemukset -välilehdistä. ASP-tilin löytämiseen vaaditaan noin kaksi klikkausta. Tietoa löytyy muun muassa Koti ja asuminen -välilehden takaa, osion tuotteet-osioista. Opinnäytetyön kirjoittamisen jälkeen Säästöpankki on uudistanut internetsivunsa. (Säästöpankki.)

Säästöpankin sivuilla ei löydy lainkaan tietoa ASP-tilin koroista, mikä on mielestäni valitettavaa, koska tällöin pankkien kilpailutus hankaloituu. (ASP-tili - helpompaa säästämistä ensiasuntoon.) Sen sijaan Säästöpankin hinnastot löytyvät pankin internetsivuilta. Säästöpankkien hinnat kuitenkin eroavat toisistaan jonkin verran. Pääkaupunkiseudulla toimivan Nooa Säästöpankin hinnaston mukaan asuntolainan järjestely palkio on 0,5-1,5 prosenttia luoton määrästä ja toimitusmaksu 100-3000 euroa. (Hinnasto-ote).

### 7.5 POP Pankki

POP Pankin internetsivuilta löytyy tietoa ASP-tilistä tähän mennessä kaikista helpoiten verrattuna muihin vertailussa olleisiin pankkeihin. POP Pankin etusivulla on välilehdet

Etusivu, Henkilöasiakkaat, Yritysiasiakkaat, Maa- ja metsätalousasiakkaat, Jäsenyys ja Pop Ryhmä. ASP-tili mainitaan jo heti kun hiiren liikuttaa Henkilöasiakkaat-välilehden päälle. (POP Pankki).

POP Pankki ei lupaa tarkkaa lisäkorkoa vuotuisen talletuskoron lisäksi, mutta internet-sivujen mukaan lisäkorko on kahdesta neljään prosenttia, joka on juuri asuntosäästö-palkkiolain mukainen. POP Pankin hinnaston mukaan lainan toimitusmaksu on vähintään 70 euroa ja järjestelypalkkio kaksi prosenttia tai vähintään 12 euroa. Näistä voi olla mahdollista saada joitain alennuksia, mutta en löytänyt tarkkoja ehtoja tai tietoja asiasta pankin internetsivuilta. (Hinnasto / Lainat 2011).

## 7.6 Lähi-Tapiola

Lähi-Tapiolan sivuilla ASP-tili löytyy myös kahden klikkauksen takaa. Koska LähiTapiola on pääasiassa vakuutusyhtiö, ovat sen sivujen välilehdet erilaiset verrattuna muihin pankkeihin. Lisäksi hieman eroavuutta lisää Lähi-Tapiolan ja S-pankin yhdistyminen vuoden 2014 aikana. Lähi-Tapiolan sivut koostuvat sen Edut-, Vakuutukset ja eläke-, Pankki-, Sijoitukset ja varainhoito-, Hae korvausta- sekä Asiakaspalvelu-välilehdistä. ASP-tili löytyy Pankki-välilehdeksi Tilit ja maksaminen-otsakkeen takaa. (LähiTapiola).

Lähi-Tapiola lupaa internetsivuillaan suoraan yhden prosentin vuotuisen talletuskoron sekä neljän prosentin verovapaan talletuskoron. LähiTapiolan (tai S-Pankin) toimitusmaksu on kaksi prosenttia luotonmäärästä, mutta kuitenkin vähintään 400 euroa yhden vakuuden osalta ja jos vakuuksia on useampia, on toimitusmaksu vähintään 600 euroa. Järjestelypalkkiosta ei ole pankin hinnastossa erillistä mainintaa. (Hinnasto. 2014.)

## 7.7 Aktia

Aktian internetsivut koin itse hieman hankaliksi ASP-tilin löytämisen suhteen. Aktian sivut rakentuvat henkilöasiakkaille kohdistetuilla sivuilla Tilit ja kortit-, Lainat-, Säästä ja sijoita-, Vakuutukset-, Ajankohtaista-, Asiakasedut- sekä Laske, hae ja osta-välilehtiin. Aktian sivuilta Säästä ja sijoita-välilehden kautta sivun vasemmassa laidassa olevasta valikosta valitsemalla Säästötilit-otsakkeen, voi sivuilla vierailija löytää tietoa ASP-tilistä. (ASP – Säästä asuntoon).

Aktian ASP-tilin verovapaan lisäkoron suuruus on kolme prosenttia. Aktian hinnaston mukaan lainan toimitusmaksu on vähintään 150 euroa, eikä erilaisista alennuksista tai järjestelypalkkiosta ole mitään tietoa (Lainat hinnasto).

## 7.8 Handelsbanken

Handelsbanken poikkeaa kaikista edellä mainituista pankeista siinä, että välilehdet eri tuoteosioihin on jaoteltu sivuston vasempaan laitaan. Pankin henkilöasiakkaille suunnatut internetsivut on eritelty Tule asiakkaaksi-, Tilit, kortit ja maksut-, Säästäminen ja sijoittaminen-, Private Banking-, Lainat ja luotot-, Kanavat pankkiin-, Ulkomaan palvelut-, Elämänvaiheet-, Laskurit- ja Uutiskirje-otsakkeisiin. (Handelsbanken).

Pankin internetsivut olivat mielestäni selkeät. Tietoa ASP-tilistä löytyy loogisesti Tilit, kortit ja maksut-välilehdeiltä. Prosentin vuotuisen verovapaan talletuskoron lisäksi Handelsbanken lupaa asiakkailleen kolmen prosentin lisäkoron (ASP-tili). Luoton perustamisesta aiheutuu vähintään 35 euron kulu lainaa kohden. Lisäksi lainan pääomasta peritään vähintään 1,5 prosentin (vähintään 300 euron) toimitusmaksu uuden lainan ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä (Lainat ja luotot). Taulukossa 1 näkyy erikseen vielä pankkien tarjoamat lisäkorot.

Taulukko 1. Vertailtavien pankkien lisäkorko

Pankki	Lisäprosentti
Nordea	4 %
Danske Bank	4 %
LähiTapiola	4 %
OP	4 %
Aktia	3 %
Handelsbanken	3 %
Säästöpankki	3 %
POP Pankki	2 – 4 %



## 8 Haastattelu pankkien asiantuntijoille

Haastattelin kahta vertailtavan pankin työntekijää, jotka ovat työssään päässeet tutustumaan ASP-tiliin tuotteena. Haastattelussani pääsin haastattelemaan Nordea Pankki Oyj:ssä työskentelevää Marianna Matikaista sekä Helsingin OP Pankki Oyj:ssä työskentelevää Oskari Tapionsaloa. Matikaiselle pankkialan työkokemusta on ehtinyt kertyä hieman alle vuosi ja Tapionsalolle noin vuoden verran.

### 8.1 Nuorten tietämys

Aluksi halusin haastatteluni kautta saada tietoa asiantuntijoiden kokemuksista siitä, kuinka paljon heidän kohtaamansa asiakkaat todellisuudessa tietävät ASP-tilistä. Matikaisen mukaan monet nuorista asiakkaista ovat kyllä kuulleet tuotteesta, mutta eivät juuri ole tietoisia tilin tarkemmista yksityiskohdista. Yleensä nuoret tietävät, että tili on tarkoitettu ensiasuntoa varten säästämiseen. ”Usein nuorille tulee yllätyksenä, että tili pitää lopettaa, mikäli varat tarvitaankin muuhun kuin asunnon ostamiseen”, Matikainen sanoo.

Tapionsalo on Matikaisen kanssa samaa mieltä nuorten tietämyksestä. Tapionsalo on huomannut joissain nuorissa asiakkaissaan jopa sellaista valveutuneisuutta, että jotkut ovat käyneet kilpailuttamassa ASP-tilien lisäkorkoja useissa pankeissa. Silti useimmat eivät kuitenkaan sen tarkemmin tunne ASP-tilin ehtoja ja ominaisuuksia. Esimerkiksi vaadittu säästöaika, ASP-lainan suuruus ja valtion korkotuki voivat olla täysin uutta tietoa. ”Monet kuitenkin tietävät, että ASP-laina on hiukan edullisempaa kuin ”tavallinen” asuntolaina”, Tapionsalo lisää.

### 8.2 ASP-tilin ominaisuudet

Seuraavaksi otin selvää asiantuntijoiden omasta mielipiteestä ASP-tilistä tuotteena. Sekä Matikainen että Tapionsalo ovat molemmat samaa mieltä siitä, että ASP-tili on hyvä säästämisen muoto ensiasuntoa varten. Matikainen kuitenkin lisää vielä, että säästämismuoto on erityisen hyvä varsinkin niille, jotka kykenevät saavuttamaan tavoittelemansa säästö määrän viiden vuoden kuluessa, jolloin he hyötyvät eniten lisäkoroista.

”ASP on hyvä tapa sitoutua säännölliseen, pitkäjänteiseen ja riskittömään säästämiseen. Neljän tai viiden prosentin kokonaiskorko on sijoitukselle houkuttava tarjous”, Tapionsalo sanoo. Lisäksi hän lisää, että myös valtion korkotuki, valtion takaus ja mahdollisesti tavallista asuntolainaa edullisempi marginaalikorko ovat loistavia etuja.

Mainittavan arvoiseksi asiaksi Matikainen kokee ASP-tilin joustavuuden talletusten suhteen, valtiontakauksen, sekä lisäkoron ja sen verovapauden. Näin ollen tilistä on todella konkreettista hyötyä asiakkaalle. Tapionsalo mainitsee hyväksi puoleksi sen, että ASP-tilin avaus edellyttää myös ASP-säästösopimusta, jolloin nuori sitoutuu säästämiseen pitkäksi aikaa, sillä eihän asunnon ostaminenkaan ole hetken mielijohde. ASP-säästäminen mahdollistaa näin myös pitkäaikaisen tutustumisen asuntomarkkinoihin ja auttaa varautumaan asuntolainan kustannuksia ajatellen.

Huonoksi puoleksi Matikainen sen sijaan myöntää sen, että tili on lopetettava jos varat tarvitaan akuutisti toiseen käyttötarkoitukseen kuin asunnon ostoon, vaikka toisaalta tämä on omiaan sitouttamaan nuoria asiakkaita säästämään. Myös Tapionsalo mainitsi ASP-tilin huonoksi puoleksi sen, että tili on lopetettava jos tililtä nostetaan pienikin summa ennen kuin se käytetään asuntoon. Tapionsalon mukaan tämä tekee ASP-konseptin turhan jäykäksi, jolloin monen kohdalla ASP-säästäminen voi loppua siihen.

### 8.3 Parannusehdotuksia

ASP-tilille molemmat asiantuntijat ehdottivat pieniä muutoksia. Matikaisen muutosehdotukset koskevat pääasiassa pankin teknisiä ominaisuuksia. Nordea Pankin verkkopankissa ASP-talletukset tehdään käytännössä uutena maksuna, kuin maksaisi normaalin laskun, eikä omien tilien välisenä tilisiirtona, mikä olisi hänen mielestään loogista. Lisäksi Matikainen ehdottaa myös verkkopankkiin muistutuspalvelua, joka muistuttaisi ASP-tilille tallettamisesta, jotta talletusten tekeminen oikeaan aikaan ei unohtuisi.

Tapionsalo toivoo ASP-tilille enemmän joustavuutta erityisesti tililtä nostamisen suhteen. Tapionsalo ehdottaakin, että tililtä voisi olla mahdollisuus nostaa esimerkiksi keran ilman tilisopimuksen purkautumista. Toisena parannusehdotuksena Tapionsalo pohtii ASP-lainan suuruutta. Hänen mielestään ASP-lainan suuruus pitäisi mahdollisesti sitoa esimerkiksi elinkustannusindeksiin, sillä asuntojen hintojen noustessa tai lasiessa myös ASP-lainan merkitys muuttuu.

Kysyin haastattelussani myös nuorten tietämyksestä, jolloin ilmeni, että tietämystä on jonkin verran, mutta yksityiskohdat ovat pimennossa. Kysyin haastateltaviltani, miten nuorten tietämystä ASP-tilistä voitaisiin parantaa ja miten pankki voisi mainostaa tiliä paremmin. Matikainen oli sitä mieltä, että aktiivisella tiedottamisella esimerkiksi asiakkaille lähetettävien esitteiden muodossa saataisiin enemmän ASP-tietoutta nuorten keskuuteen. ”Pankki voisi myös pyrkiä kontaktoimaan asiakkaita joilla ei vielä ole ASP-tiliä aktiivisemmin. Kouluille tehtävät vierailut ja erilaiset tapahtumat olisivat myös hyvä idea ASP-tietouden lisäämiseksi”, Matikainen sanoo.

Tapionsalo on sitä mieltä, että pankeissa olisi syytä kertoa ASP-tilistä nuorille entistä aktiivisemmin. ASP-tiliä voitaisiin käsitellä esimerkiksi peruskoulussa tai lukiossa opiskeltavan yhteiskuntaopin tunneilla, koska valtio tukee ASP-säästämistä. Tapionsalon mukaan myös nuorille suunnatut kampanjat voisivat olla hyvä idea. ASP-säästäminen voisi olla aina mahdollista ottaa puheeksi 18-vuotiskäynneillä. ASP-lainan ja normaalin asuntolainan eroa havainnollistava laskuri pankin mobiilisovelluksessa voisi olla hyvä mainontakeino.

Tilin ehtoja, kuten ikä- tai talletusrajoja kumpikaan ei välttämättä muuttaisi. Matikainen on itse sitä mieltä, ettei ASP-tilin ehtoja tarvitsisi muuttaa. Tapionsalo muuttaisi ehkä konseptia hieman joustavammaksi, jolloin voitaisiin sallia esimerkiksi yksi nosto tililtä, ettei tarvitsisi lopettaa tiliä. Molemmat haastatteluun vastanneista ovat sitä mieltä, että ASP-tili todella tukee ensiasunnon ostajaa. Matikainen perusteli tätä muun muassa sillä, että ensiasunnon ostaja tarvitse lainalleen erikseen muuta vakuutta kuin itse asunnon, koska lainalle saa maksuttoman valtion takauksen. ”Lainan saa helpommin, halvemmalla ja turvallisemmin. Se myös motivoi ja konkretisoi säästämistavoitteita”, Tapionsalo lisää.

## **9 Tulevaisuuden mahdollisuuksia**

### **9.1 Lainakatto ja sen tuomat muutokset**

Valtiovarainministeriö on valmistellut pankkilainsäädännön kokonaisuudistusta, jonka kautta asuntolainoihin määrättäisiin lainakatto. Lainakatto tarkoittaa siis 10 prosentin vähimmäisomarahoitusosuutta, joka vaaditaan asunnonostajalta asuntolainan saa-

miseksi. Omarahoitusosuudeksi lasketaan joko 10 prosentin verran säästöjä asunnon kauppahinnasta tai asunnon lisäksi omarahoitusosuutta vastaava määrä muita hyväksyttäviä vakuuksia. Finanssivalvonta tulisi lakiehdotuksen myötä saamaan valtuudet tiukentaa laissa säädettyä yleistä lainakattoa, mikäli asuntomarkkinat uhkaavat ylikuumentua siten, että se vaarantaisi kansantalouden tai rahoitusmarkkinoiden vakauden. (Lainakatto tuo melkoisen muutoksen: Vanhempien henkilövakuudella asuntolaina ei enää irtoa. 2014.)

Tämä vaikuttaa hyväksyttäviin vakuuksiin siten, etteivät pankit enää hyväksyisi henkilötakauksia asuntolainojen vakuudeksi. Henkilövakuus tarkoittaa sitä, että vakuuden antaja on henkilökohtaisessa vastuussa toisen ihmisen velasta. Tämän myötä vanhemmat eivät voisi enää taata lastensa omarahoitusosuutta asuntolainasta pelkällä henkilövakuudella, takauksella. Lainakatto-uudistus ei kuitenkaan vaikuttaisi reaali- vakuuksiin eli esimerkiksi asunto-osakkeiden tai kiinteistön panttaukseen lainan vakuudeksi. (Lainakatto tuo melkoisen muutoksen: Vanhempien henkilövakuudella asuntolaina ei enää irtoa. 2014.)

Finanssialan Keskusliitto on esittänyt uudenlaisen mallin jolla otettaisiin paremmin huomioon ensiasunnon ostajat lainakatossa eli lakiin kirjattavassa enimmäisluototussuhteessa. Finanssialan Keskusliiton esittämän mallin mukaisesti ensiasunnon ostajille olisi tulossa 95 prosentin lainakatto 90 prosentin sijaan. Tämä olisi Finanssialan Keskusliiton toimitusjohtajan Piia-Noora Kaupin mukaan omiaan vähentämään taloudellista eriarvoisuutta, koska 90 prosentin lainakatosta kärsijöinä voivat olla nuoret, joilla ei ole perhettä, joka voisi tukea taloudellisesti asunnon ostossa. Kaupin mukaan ASP-järjestelmää tulisi uudistaa entistä kannustavammaksi ja säästämisen ala- ja yläikärajoja tulisi höllentää. (Lainakatto edellyttää ASP:n kehittämistä. 2014.)

## 9.2 ASP-säästämisen alaikäraja

Säästöpankkiliitto on esittänyt valtiovarainministeriölle antamassa lausunnossaan, että ASP-tilin alaikärajaa tulisi laskea 16 vuoteen 18 vuoden sijasta. Säästöpankki teki ehdotuksensa lausunnossaan ministeri Antti Takasen työryhmän raporttiin. Työryhmä ehdotti muun muassa, että Finanssivalvonta saisi oikeuden määrätä asuntolainoille lainakaton (Ehdotus lainakattoon: Asuntosäästäminen aloitettava jo teini-iässä. 2012.)

Säästöpankkiliitto näkee 18 vuoden alaikärajan liian rajoittavana tekijänä asuntosäästämisen aloittamiseksi. Järjestelmää tulisi näin ollen laajentaa niin, että jopa 16-vuotiaat voisivat aloittaa säästämisen omaa kotia varten jo nuorempana. Idea ikärajan alentamisesta ei ole kuitenkaan aivan uusi, sillä alaikärajan laskemista on ehdottanut myös aiemmin Hypoteekkiyhdistyksen varatoimitusjohtaja Ari Pauna. (Ehdotus lainakattoon: Asuntosäästäminen aloitettava jo teini-iässä. 2012)

Mielestäni ehdotus alaikärajan laskemisesta on loistava. Kuten edellä mainitsin, Finanssialan Keskusliiton toimitusjohtaja Piia-Noora Kauppikin oli sitä mieltä, että ASP-järjestelmän ikärajat ovat aikansa eläneitä. Ikärajan laskeminen mahdollistaisi ensinnäkin säästämisen aloittamisen aikaisemmin jo esimerkiksi ensimmäisistä kesätyörahoista. Lisäksi vanhempien ja sukulaisten olisi mahdollista säästää nuoren ASP-tilille esimerkiksi merkkipäivinä sekä rippi- ja ylioppilaslahjarahoja, jolloin rahat menisivät heti järkevään kohteeseen eikä vaikkapa H&M:n alelaarin riepuihin.

Alaikärajan alentaminen mahdollistaisi näin ollen myös ensiasunnon hankinnan aikaisamisen. Nuorella olisi enemmän aikaa säästää ASP-tililleen ja kerryttää alkupääomaa asuntoa varten enemmän, jolloin myös edellä mainittu lainakatto ei koituisi ongelmaksi, koska nuorella olisi enemmän omia säästöjä. Nuoren tuloista ei menisi niin montaa vuotta vuokralla asumiseen, jos olisi mahdollista säästää omaa asuntoa varten jo aiemmin, koska kuten aiemmin olen maininnut, erityisesti pääkaupunkiseudulla tuloista suurin osa menee asumiskuluihin korkean vuokratason vuoksi.

### 9.3 ASP-lainan enimmäismäärät

Nyt vuonna 2014 asuntojen hinnat ovat kuitenkin erityisesti pääkaupunkiseudulla huomattavasti korkeammat kuin ASP-lainan maksimimäärä, joten on mielestäni tarpeellista miettiä maksimimäärän tarkoituksellisuutta. Kuten aiemmin mainitsin luvussa 7.1. (ks. 25), Helsingin keskineliöhintojen ollessa 4 295 euroa, esimerkiksi 42 neliöisen kerrostaloasunnon hinta kipuaa jo 180 390 euroon, jolloin 145 000 euron maksimi ASP-lainamäärällä ei vielä kyseistä esimerkkiä osteta. Tämän hintaisen asunnon ostaminen edellyttäisi lainanottajalta vielä lisäksi 35 390 euroa lisäsäästöjä, joita ei ole välttämättä mahdollista säästää ASP-säästämisen rinnalla. Toisaalta poikkeuksiakin löytyy. Oikotie-sivustolta löytyy myös erikokoisia asuntoja, joita voi saada myös alle 145 000 eurola, mutta ei kuitenkaan Helsingin ydinkeskustasta (Oikotie).

ASP-lainan enimmäismäärä ei välttämättä riitä asunnon ostamiseen, mutta pankeilla on yleensä tarjota ASP-lainan lisäksi normaalia asuntolainaa ASP-lainan yli menevä osuus. Esimerkiksi edellä mainitussa esimerkissä asunnon hinta olisi 180.390 euroa josta ASP-lainan maksimimäärän jälkeen jää vielä 35.390 euroa, joka voidaan kattaa myös normaalilla asuntolainalla. Normaalissa asuntolainassa sen sijaan ehdot ovat yleensä huonommat kuin ASP-lainassa. Tämän tarkoitus on tuottaa luotonantajille, eli pankeille, edes hieman tuottoa luoton myöntämisestä.

#### 9.4 Pankkien asiantuntijoiden muutosideat

Kuten aiemmin mainitsin, pankkien asiantuntijoiden mielipiteet mukailivat vahvasti omiani, eli sitä, että ASP-tilistä on todella hyötyä ensiasunnon ostajille (ks. luku 8.3.). Pankkien asiantuntijat eivät sen sijaan nähneet kovin suuria muutostarpeita tuotteeseen. OP Pankin Oskari Tapionsalo toivoi ASP-tiliin enemmän joustavuutta. Tapionsalo koki, että ASP-tili on liian jäykkä, koska se ei salli ASP-säästäjille yhtäkään nosto-oikeutta tililtä, vaan tällöin koko ASP-sopimus purkautuu. Tapionsalo ehdottaakin yhden noston sallimista, jolloin nuorten ASP-säästäminen ei kaadu siihen, vaikka nuori joutuisikin sieltä kerran nostamaan rahaa akuuttiin tarpeeseen. Itse olen sitä mieltä, että ajatus on hyvä. Tosin yleensä itse ainakin aina suosittelen ASP-tilin avaajille myös toista säästöratkaisua ASP-tilin rinnalle, josta voi ottaa tarpeen mukaan säästöjä käyttöönsä. Toinen säästöratkaisu voi olla esimerkiksi toinen säästötili tai esimerkiksi rahastosäästäminen.

Nordea Pankissa työskentelevän Marianna Matikaisen parannusehdotukset keskittyivät pääasiassa pankin omiin käytännön seikkoihin kuten verkkopankkiominaisuuksien parantamiseen. Matikainen kuitenkin panostaisi enemmän ASP-tilin markkinoimiseen nuorille asiakkaille, jotta tietoutta saataisiin lisättyä nuorten keskuuteen. Matikainen ehdottaakin pankkien järjestämiä vierailuja kouluille säästämisasioiden merkeissä. Itse olen samaa mieltä Matikaisen kanssa siitä, että vierailut kouluissa voisi olla omiaan lisäämään nuorten kiinnostusta ja tietämystä ASP-tiliä kohtaan. Myös Tapionsalo oli sitä mieltä, että erilaiset kampanjat olisivat oiva keino lisätä nuorten ASP-tilitietämystä.

Toisena asiana Tapionsalo pohti myös ASP-lainan maksimimäärää. Hänen mukaansa lainan maksimimäärää sitomalla sen esimerkiksi elinkustannusindeksiin. Onhan totta ettei maksimi ASP-lainalla mitään kovin hienoa asuntoa saa ostettua varsinkaan Helsingistä, kuten itsekkin aiemmin mainitsin luvussa 9.3.

## 10 Lopuksi

### 10.1 Johtopäätökset ja ehdotukset jatkotutkimuksista

Tutkimukseni kohteena oli tutkia ASP-järjestelmän ja -tilin ominaisuuksia ja niiden tuomia hyötyjä ensiasunnon ostajalle. Otin selvää opinnäytetyössäni myös nuorista sekä vuokra- ja omistusasumisen eroavaisuuksia. Tutkin lisäksi kahdeksaa suomalaista pankkia, joilla on tuotevalikoimissaan ASP-tili. Pankkien ASP-tilitarjonnassa ei juuri ollut eroavuuksia ASP-tiliä koskevan lainsäädännön vuoksi. Eroja löytyi ainoastaan ASP-säästöille maksettavan lisäkoron määrässä. Alimmillaan lisäkorko oli kolme ja ylimmillään neljä prosenttia. Pankit eivät kuitenkaan markkinoi ASP-tiliä kovinkaan aktiivisesti, mikä on mielestäni huono asia, koska ilman tehokasta markkinointia, ei saada tietoisuutta lisättyä nuorten keskuuteen.

ASP-tilistä on hyötyä ensiasunnon ostajille. ASP-tilin hyödyiksi lukeutuu muun muassa säästämisen joustavuus, yhden prosentin vuotuinen talletuskorko ja neljän prosentin lisäkorko, jotka molemmat ovat vieläpä verovapaita. Normaalia asuntolainaa edullisempi ASP-laina, valtion korkotuki ja ilmainen valtiontakaus ovat myös omiaan tekemään ASP-tilistä erityisen houkuttelevan säästämisratkaisun ensiasuntoa haaveilevalle.

Mielestäni ASP-tilissä ja -lainassa on pääasiassa positiivisia puolia. Erityisesti tilin verovapaa vuotuinen talletuskorko on erityisen hyvä piirre esimerkiksi verrattuna normaaliin tilisäästämiseen verrattuna. Kovin monesta tilivaihtoehdosta ei tämän hetken korkotasolla ole mahdollista saada prosentin talletuskorkoa ilman normaalia 30 prosentin lähdeveroa. Yleisesti voitaisiin sanoa, että jos on mahdollisuus yli prosentin vuotuisen korkotuottoon, on oletettavaa, että tiliin liittyy jotain muita erityispiirteitä. Tällaisia erityispiirteitä voi olla esimerkiksi se, että rahat on sidottava tietyksi ajaksi tai laitettava osa rahoista myös johonkin toiseen säästämisvaihtoehtoon kuten vaikkapa arvopapereihin. ASP-tilin kohdalla sen sijaan yhden prosentin vuotuinen talletuskorko ei rajoitu silloinkaan, vaikka tilin säästöt jossain vaiheessa käyttäisikin johonkin muuhun kuin ensiasunnon ostamiseen. Tällöin vain lisäkorko jää saamatta. Lisäkoron verovapaus on myös mielestäni erityisen hyvä ominaisuus ja se toimii myös erinomaisena motivaation lähteenä säästämiseksi.

Toisena plussana näkisin myös joustavuuden. ASP-tilisäästäminen on joustavaa, eikä se velvoita säästämään joka kuukausi tai edes peräkkäisinä kalenterivuosineljänneksinä. Tämä joustavuus on erityisen hyvä piirre, koska nuorilla voi monesti olla tilanteita tai ajanjaksoja, jolloin ei välttämättä ole varaa laittaa yhtään rahaa sivuun.

Huonoja puolia miettiessä nostaisin esille ASP-säästämisen aloittamisen ikärajaedellytyksen. Mielestäni 18 vuoden alaikäraja on turhan korkea, koska oman asunnon hankinta siirtyy aina vain myöhemmäksi, mitä myöhempään säästämisen aloittaa. Hyvä idea voisi olla esimerkiksi laskea alaikärajaa vaikka 15 tai 16 ikävuoteen, jolloin nuoret voisivat harjoitella tavoitteellista säästämistä jo ensimmäisistä kesätyörahoistaan lähtien.

Toisena huonona puolena on mielestäni 3000 euron talletusraja. En itse ole päässyt täyteen ymmärrykseen siitä, miksi kyseinen summa on juuri tuon suuruinen. Mielestäni 150 euron talletuserän alaraja on riittävä, mutta säästäjien tulisi saada itse päättää siitä, kuinka paljon enemmän rahaa haluaa säästää kuukausittain.

Tein haastattelututkimuksen kahdelle eri pankissa työskentelevälle asiantuntijalle. Haastattelusta selvisi, että myös he olivat samaa mieltä ASP-tilin todellisista hyödyistä ensiasunnon ostajille, mikä mukailee omia mielipiteitäni asiasta. Pankkien asiantuntijat näkivät tuotteessa sen sijaan hieman erilaisia kehityskohteita, kuin mitä itselläni on herännyt. Itse koin tärkeimmiksi kehityskohteiksi erityisesti ASP-säästämisen ikärajat ja lainan enimmäismäärät.

Jatkossa voisi olla mielenkiintoista tutkia, miten lainakatto tulee muuttamaan ASP-järjestelmää, vai tuleeko muuttamaan ollenkaan. Uskon, että ASP-järjestelmän muutokset ovat tervetulleita ja ainakin ikäraja olisi ehdottoman tärkeää alentaa, koska vaadittava oma säästöosuus on kuitenkin saatava kasaan lain pakolla.

## 10.2 Opinnäytetyöprosessin arviointi

Tutkimukseni tavoitteena oli selvittää se, onko ASP-tilistä todella hyötyä ensiasunnon ostajille. Otin tutkimuksessani huomioon myös pankkien tarjontaa ja toin myös kahden eri pankin, OP Pankin ja Nordean, asiantuntijan näkökulmaa tutkimuskysymykseeni. Tältä osin opinnäytetyöni on onnistunut hyvin, koska olen löytänyt tutkimuskysymykseeni vastauksia ja ne ovat mukailleet omia alkuolettamuksiani. Ajatuksenani oli myös



heijastaa vuoden 2014 asuntomarkkinoita ASP-lainan oikeamääräisyyteen ja ylipäänsä pohtia sitä, kumpi on nuorelle kannattavampaa, asua vuokra-asunnosta vai ostaa kokonaan oma koti.

Opinnäytetyöni on katselmus ASP-säästämisen maailmaan. Ensimmäiseksi aloin kerätä erilaisia lähteitä ASP-tilin ominaisuuksista ja asuntomarkkinoista. Opinnäytetyötä aloittaessani luulin, ettei aiheestani juuri löydy muita lähteitä kuin pankkien ASP-esitteitä, mutta yllätyksekseni lähdeluetteloni kasvoikin mieletöntä vauhtia. Materiaalia löysin muun muassa kirjalähteistä, erilaisista lehtiartikkeleista ja aihetta käsitteleviltä internetsivustoilta. Mielestäni opinnäytetyöni teoreettinen viitekehys antaa ASP-tilistä kaiken olennaisen tiedon myös sellaiselle henkilölle, jolle ASP-tili ei ole entuudestaan tuttu. Lisäksi pohdintani vuokra-asumisen ja omistusasumisen kannattavuudesta on mielestäni omiaan selventämään myös tämän kysymyksen äärellä kamppailevien ajatuksia.

Tekemäni haastattelun vastaukset seurailevat vahvasti omia mielipiteitäni ASP-tilistä. Tavoitteenani oli selvittää myös sitä, näkevätkö muut pankin asiantuntijat samanlaisia kehitystarpeita tuotteessa kuin mitä itse olen miettinyt. Jotain yhtäläisyyksiä löytyi esimerkiksi ASP-lainan enimmäismäärän muuttamiseksi, mutta muutoin haastateltavat olivat tyytyväisiä ASP-tilin ominaisuuksiin.

Työni ei edennyt aivan suunnittelemani aikataulun mukaisesti. Aloitin opinnäytetyöni jo joulukuussa 2013, mutta sain todellisuudessa aloitettua varsinaisen kirjoittamisprosessin vasta keväällä 2014. Tavoitteeni oli aluksi valmistua kevään 2014 aikana, mutta nyt valmistumisajankohtani on siirtynyt marraskuulle 2014. Vaikka kaikki ei edennytäkään niin kuin olin alun perin suunnitellut, tärkeintä on se, että opinnäytetyöni on nyt valmis.

### 10.3 Opinnäytetyön luotettavuus ja pätevyys

Tutkimuksessa erityisen keskeisessä osassa ovat reliabiliteetti eli tutkimuksen luotettavuus sekä validiteetti eli tutkimuksen pätevyys. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.) Reliabiliteettia tarkasteltaessa herää kysymys tutkimustulosten toistettavuudesta, eli onko saman tutkimuksen seuraavaksi tekevällä odotettavissa samanlaiset tulokset kuin mitä itse sain aikaan. Validiteettia sen sijaan arvioitaessa on huomioitava se, onko tutkimuksessa tutkittu juuri sitä, mitä oli tarkoituskin tutkia. (Järvenpää 2006.)

Olen käyttänyt työssäni monipuolisesti erilaisia lähteitä kirjallisuudesta monenlaisiin internetlähteisiin. Olen myös viitannut kaikkiin käyttämiini lähteisiin ja ne löytyvät myös lähdeluettelostani. Olin lähteitä valitessani erityisen kriittinen sen suhteen, onko lähde luotettava ja onko niistä saatava tieto luotettavaa. Internetlähteistä hyväksyin vain sellaiset, joista voin olla varma, että ne on julkaistu luotettavalta taholta kuten esimerkiksi pankkien, Finanssivalvonnan ja Talouselämän internetsivut.

Opinnäytetyössäni olen mielestäni ainakin lähteiden osalta jo täyttänyt luotettavuuden ja pätevyyden kriteerit. Työni tulkinnot eivät ole ristiriidassa viitekehyksen kanssa ja uskon, että muut aihetta tutkivat voivat löytää yhtäläisiä tuloksia. Eroja todennäköisesti voi löytyä mahdollisista haastatteluista koska oman haastatteluni vastaajien vastaukset pohjautuivat heidän omiin mielipiteisiinsä, jotka voivat olla erilaisia vastaajan kokemuk-  
sista riippuen. Toinen mahdollisuus on, että ajan saatossa ASP-tilin ominaisuuksia tul-  
laan muuttamaan toisen kaltaiseksi, jolloin tutkittavat aihealueet tulee miettiä uudel-  
leen. Myös markkinat muuttuvat jatkuvasti, joten jo pelkästään senkin puolesta tulevai-  
suuden tutkimustulokset voivat erota omistani. Haluan vielä painottaa, että opinnäyte-  
työssäni esittämäni ASP-tilin muutosehdotukset pohjautuvat lehtiartikkeleissa esitettyi-  
hin ehdotuksiin ja omaan näkemykseeni aiheesta, jolloin muiden mielipiteet ovat mah-  
dollisesti erilaisia.

## Lähteet

Andersson, Nicholas & Tuhkanen, Jorma 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. 2. painos. Edita, Helsinki.

ASP-ennakkosäästäminen. 2013. Ympäristöministeriö. Päivitetty 3.10.2013. [Http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/ASPsaastaminen](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/ASPsaastaminen). Luettu 25.7.2014.

ASP:in avulla omaan kotiin. OP-Pankki. <https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151725481&srcpl=4>. Luettu 12.3.2014.

ASP-järjestelmä nuorten ensiasunnon hankintaan. 2009. Ympäristöministeriö. Esite. Julkaistu 1.7.2009.

ASP-laina. Nordea. [Http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/ASP-laina/868872.html?WT.svl=mega-menu\\_lainat\\_product\\_asp-laina](http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/ASP-laina/868872.html?WT.svl=mega-menu_lainat_product_asp-laina). Luettu 28.6.2014.

ASP-säästäminen. 2012. Valtionkonttori. Julkaistu 23.11.2012. [Http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille\\_ja\\_yhteisöille/Lainat\\_takaukset\\_ja\\_korkotuet/Korkotuet/ASP-jarjestelma/ASP-saastaminen](http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisöille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASP-jarjestelma/ASP-saastaminen). Luettu 15.5.2014.

ASP – Säästä asuntoon. Aktia. [Http://www.aktia.fi/fi/asp](http://www.aktia.fi/fi/asp). Luettu 14.6.2014.

ASP-tili. Danske Bank. [Http://www.danskebank.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/Saasta-ja-sijoita/tilisaastaminen/Pages/ASP-tilit.aspx](http://www.danskebank.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/Saasta-ja-sijoita/tilisaastaminen/Pages/ASP-tilit.aspx). Luettu 14.6.2014.

ASP-tili. Handelsbanken. [Https://www.handelsbanken.fi/shb/inet/ISTartfi.nsf/Frameset?OpenView&id=Shbfi&navid=X\\_Henkiloasiakkaat&sa=/shb/inet/icentfi.nsf/default/qE1ADE3F79DAFFE70C22570F800469269?opendocument&iddef=Henkiloasiakkaat](https://www.handelsbanken.fi/shb/inet/ISTartfi.nsf/Frameset?OpenView&id=Shbfi&navid=X_Henkiloasiakkaat&sa=/shb/inet/icentfi.nsf/default/qE1ADE3F79DAFFE70C22570F800469269?opendocument&iddef=Henkiloasiakkaat). Luettu 21.9.2014.

ASP-tili - helpompaa säästämistä ensiasuntoon. Nooa-Säästöpankki. [Https://www.saastopankki.fi/nooa/asp-tili1](https://www.saastopankki.fi/nooa/asp-tili1). Luettu 14.6.2014.

ASP-tili. OP. [Https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/tilit-ja-maksut/aloita-saastaminen/asp-tili?id=15113&srcpl=8](https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/tilit-ja-maksut/aloita-saastaminen/asp-tili?id=15113&srcpl=8). Luettu 14.6.2014.

ASP-tili – säästämällä ensiasuntoon. POP Pankki. [Https://www.poppankki.fi/asp-tili](https://www.poppankki.fi/asp-tili). Luettu 14.6.2014.

Asuntohaku. Oikotie. [Http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot#view=list&module=apartmentsell&offset=0&limit=12&sortby=published%20desc&aslocation%5Blocation%5D%5B%5D=64%7C6%7C60.171185%7C24.93258%7CHelsinki&asprice%5Bsuffi%5D=000&asprice%5Bmin%5D=0&asprice%5Bmax%5D=145&assize%5Bmin%5D=42&assize%5Bmax%5D=&ascontracttype%5Bcontract\\_type%5D%5B%5D=1&assettings%5Bchanged%5D=1&assettings%5Bcollapsed%5D=0&asbuildyear%5Bmin%5D=&asbuildyear%5Bmax%5D=&ashabitationtype%5Bhabitation\\_type%5D%5B%5D=1&assizelot%5Bmin%5D=&assizelot%5Bmax%5D=&asnewdevelopment%5Bnew\\_development%5D=1&aspublished%5Bpublished%5D=1](http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot#view=list&module=apartmentsell&offset=0&limit=12&sortby=published%20desc&aslocation%5Blocation%5D%5B%5D=64%7C6%7C60.171185%7C24.93258%7CHelsinki&asprice%5Bsuffi%5D=000&asprice%5Bmin%5D=0&asprice%5Bmax%5D=145&assize%5Bmin%5D=42&assize%5Bmax%5D=&ascontracttype%5Bcontract_type%5D%5B%5D=1&assettings%5Bchanged%5D=1&assettings%5Bcollapsed%5D=0&asbuildyear%5Bmin%5D=&asbuildyear%5Bmax%5D=&ashabitationtype%5Bhabitation_type%5D%5B%5D=1&assizelot%5Bmin%5D=&assizelot%5Bmax%5D=&asnewdevelopment%5Bnew_development%5D=1&aspublished%5Bpublished%5D=1). Luettu 21.9.2014.

Asunnon hankintaan valmisteilla maltillinen lainakatto. 2014. Valtiovarainministeriö. Julkaistu 4.2.2014.

[Http://www.vm.fi/vm/fi/03\\_tiedotteet\\_ja\\_puheet/01\\_tiedotteet/20140204-Asunno/name.jsp](http://www.vm.fi/vm/fi/03_tiedotteet_ja_puheet/01_tiedotteet/20140204-Asunno/name.jsp). Luettu 16.4.2014.

Asuntolainan korkovähennys. Verohallinto. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto/Asuntolainan\\_korkovahennys](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys). Luettu 25.5.2014.

Asuntomarkkinakatsaus kesä 2014. 2014. Huoneistokeskus. Julkaistu 25.8.2014. [Http://yritys.huoneistokeskus.fi/kuukausitiedote.php?506](http://yritys.huoneistokeskus.fi/kuukausitiedote.php?506). Luettu 14.9.2014.

Asuntosäästöpalkkioasetus 30.12.1992/1636. Finlex. [Http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921636](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921636). Luettu 12.3.2014.

Asuntosäästöpalkkiolaki 30.12.1992/1634. Finlex. [Http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921634](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921634). Luettu 12.3.2014.

Asuntosäästöpalkkiotili (ASP-tili) on tarkoitettu ensiasunnon ostajille. Finanssivalvonta. Julkaistu 28.11.2012.

[Http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Talletukset/ASP-tili/Pages/Default.aspx#.UyQbf\\_nV9V1](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Talletukset/ASP-tili/Pages/Default.aspx#.UyQbf_nV9V1). Luettu 13.6.2014.

Asuntosäästöpalkkiotili, Erityiset ja yleiset ehdot. Nordea.

[Http://www.nordea.fi/sitemod/upload/root/content/nordea\\_fi\\_fi/henkiloasiakkaat/saastamisen\\_tilit/ehdot/TXAS010DL.pdf](http://www.nordea.fi/sitemod/upload/root/content/nordea_fi_fi/henkiloasiakkaat/saastamisen_tilit/ehdot/TXAS010DL.pdf). Luettu 30.5.2014.

Bäck, Juha 2013. Ensiasunnon ostajan opas. Julkaistu 2.12.2013.

[Http://www.ovikoodi.fi/oppaat/ensiasunnon-ostajan-opas/](http://www.ovikoodi.fi/oppaat/ensiasunnon-ostajan-opas/). Luettu 17.7.2014.

Ehdotus lainakattoon: Asuntosäästäminen aloitettava jo teini-iässä. 2012. Taloussanomien 29.11.2012. [Http://www.taloussanomien.fi/rahoitus/2012/11/29/ehdotus-lainakattoon-asuntosaastaminen-aloitettava-jo-teini-iassa/201242988/12](http://www.taloussanomien.fi/rahoitus/2012/11/29/ehdotus-lainakattoon-asuntosaastaminen-aloitettava-jo-teini-iassa/201242988/12). Luettu 4.7.2014.

Ensiasuntoon edullisesti ASP-sopimuksella, Nordea. Esite.

Hallman, Kristiina 2014. Danske Bank: Asuntomarkkinat puristuksessa. Kauppalehti. Julkaistu 28.1.2014.

[Http://www.kauppalehti.fi/etusivu/danske+bank+asuntomarkkinat+puristuksessa/201401612127](http://www.kauppalehti.fi/etusivu/danske+bank+asuntomarkkinat+puristuksessa/201401612127). Luettu 16.7.2014.

Henkilöasiakkaat. Handelsbanken.

[Https://www.handelsbanken.fi/shb/inet/ISartfi.nsf/Frameset?OpenView&id=Shbfi&navid=X\\_Henkiloasiakkaat&sa=/shb/inet/icentfi.nsf/dfault/qE1ADE3F79DAFFE70C22570F800469269?opendocument&iddef=Henkiloasiakkaat](https://www.handelsbanken.fi/shb/inet/IStartfi.nsf/Frameset?OpenView&id=Shbfi&navid=X_Henkiloasiakkaat&sa=/shb/inet/icentfi.nsf/dfault/qE1ADE3F79DAFFE70C22570F800469269?opendocument&iddef=Henkiloasiakkaat). Luettu 21.9.2014.

Henkilöasiakkaat. Nordea. [Http://www.nordea.fi/](http://www.nordea.fi/). Luettu 15.5.2014.

Henkilöasiakkaat. OP. [Https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat?id=10000&srcpl=1](https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat?id=10000&srcpl=1). Luettu 15.5.2014.

Hinnasto. 2014. S-Pankki. Julkaistu 15.9.2014. [http://dokumentit.s-pankki.fi/c/document\\_library/get\\_file?uuid=e9d8d6d0-72ca-4ee2-9aeb7da527d26f54&groupld=10140&\\_ga=1.143231798.2061749003.1391337190](http://dokumentit.s-pankki.fi/c/document_library/get_file?uuid=e9d8d6d0-72ca-4ee2-9aeb7da527d26f54&groupld=10140&_ga=1.143231798.2061749003.1391337190). Luettu 21.9.2014.

Hinnasto/Lainat 2011. POP Pankki. Julkaistu 1.6.2011. <https://www.poppankki.fi/web/laihia/hinnasto/lainat-1.6.2011?b=4728>. Luettu 21.9.2014.

Hinnasto-ote. Nooa Säästöpankki. Julkaistu 1.7.2014. [https://www.saastopankki.fi/c/document\\_library/get\\_file?uuid=ab861756-d499-4e24-ba8b7785aed49da6&groupId=4405](https://www.saastopankki.fi/c/document_library/get_file?uuid=ab861756-d499-4e24-ba8b7785aed49da6&groupId=4405). Luettu 21.9.2014.

Hypon asuntomarkkinoiden tilanne-analyysi Q2/2014. 2014. Hypoteekkiyhdistys. Asuntomarkkina-analyysi. <http://www.hypo.fi/874/>. Luettu 24.7.2014.

Järvenpää, Eila 2006. Laadullinen tutkimus. Teknillinen korkeakoulu. Julkaistu 2.2.2006. <http://www.cs.tut.fi/~ihtesem/k2007/materiaali/luento4.pdf>. Luettu 2.10.2014.

Kantomaa, Raija 2014a. Asiantuntijat: Tässä syy asuntojen kalleuteen. MTV. Julkaistu 16.7.2014. <http://www.mtv.fi/uutiset/kotimaa/artikkeli/asiantuntijat-tassa-syy-asuntojen-kalleuteen/3530596>. Luettu 24.7.2014.

Kantomaa, Raija 2014b. Ministeri myöntää: Asunnot ovat liian kalliita – parannuksia tulossa. MTV. Julkaistu 16.7.2014. <http://www.mtv.fi/uutiset/kotimaa/artikkeli/ministeri-myontaa-asunnot-ovat-liian-kalliita-parannuksia-tulossa/3530666>. Luettu 24.7.2014

Kasso, Matti 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum. Helsinki.

Kontkanen, Erkki 2011. Pankkitoiminnan käsikirja. 3. uudistettu painos. Finva

Korkotuki ASP-lainalle. Valtionkonttori. Julkaistu 23.11.2012. [http://www.valtiokonttori.fi/fiFI/Kansalaisille\\_ja\\_yhteisoille/Lainat\\_takaukset\\_ja\\_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki\\_ASPlainalle](http://www.valtiokonttori.fi/fiFI/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki_ASPlainalle). Luettu 12.9.2014.

Koti ja asuminen. Säästöpankki. <https://www.saastopankki.fi/koti-ja-asuminen>. Luettu 15.5.2014.

Lainakatto edellyttää ASP:n kehittämistä. Finanssialan Keskusliitto. Julkaistu 4.2.2014. [http://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/Sivut/Lainakatto\\_edellyttaa\\_aspn\\_kehittamista.aspx](http://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/Sivut/Lainakatto_edellyttaa_aspn_kehittamista.aspx). Luettu 16.2.2014.

Lainakatto tuo melkoisen muutoksen: Vanhempien henkilövakuudella asuntolaina ei enää irtoa. Talouselämä. Julkaistu 4.2.2014. <http://www.talouselama.fi/uutiset/lainakatto+tuotuo+melkoisen+muutoksen+vanhempien+henkilovakuudella+asuntolaina+ei+enaa+irtoa/a2230365>. Luettu 26.7.2014.

Lainat hinnasto. Aktia. <http://www.aktia.fi/fi/lainat/hinnasto>. Luettu 21.9.2014.

Lainat ja luotot. Handelsbanken. Hinnasto. [https://www.handelsbanken.fi/shb/inet/ISstartfi.nsf/Frameset?OpenView&id=Shbfi&navid=X\\_Henkiloasiakkaat&sa=/shb/inet](https://www.handelsbanken.fi/shb/inet/ISstartfi.nsf/Frameset?OpenView&id=Shbfi&navid=X_Henkiloasiakkaat&sa=/shb/inet)

/icentfi.nsf/dfault/qE1ADE3F79DAFFE70C22570F800469269?opendocument&iddef=Henkiloasiakkaat. Luettu 21.9.2014.

Liimatainen, Karoliina 2014. Pitkittynyt taantuma veti asuntokaupan pohjalukemiin. Kauppalehti 23.7.2014.

[Http://www.kauppalehti.fi/etusivu/pitkittynyt+taantuma+veti+asuntokaupan+pohjalukemiin/201407691132?ext=rss](http://www.kauppalehti.fi/etusivu/pitkittynyt+taantuma+veti+asuntokaupan+pohjalukemiin/201407691132?ext=rss). Luettu 24.7.2014.

Kuvio 1. Vapaa- asuinten vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokratasot, 1. neljännes 2014. Tilastokeskus. Julkaistu 9.5.2014. [Http://www.stat.fi/til/asvu/2014/01/asvu\\_2014\\_01\\_2014-05-09\\_kuv\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asvu/2014/01/asvu_2014_01_2014-05-09_kuv_001_fi.html).

Niemeläinen, Johannes 2012. Nordean Nuuttila: Nuoret varautuvat ASP-tilillä luottokattoon. Taloussanomat. Julkaistu 24.10.2012.

[Http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2012/10/24/nordean-nuuttila-nuoret-varautuvat-asp-tililla-luottokattoon/201240572/310?pos=related](http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2012/10/24/nordean-nuuttila-nuoret-varautuvat-asp-tililla-luottokattoon/201240572/310?pos=related). Luettu 4.7.2014.

Nordea. [Http://www.nordea.fi/](http://www.nordea.fi/). Luettu 12.2.2014.

Oikotie. Vuokra-asunnot. [Http://asunnot.oikotie.fi/vuokrattavat-asunnot/7653815](http://asunnot.oikotie.fi/vuokrattavat-asunnot/7653815). Luettu 8.8.2014.

Omistusasumisen hyvät ja huonot puolet. Julkaistu 1.8.2011.

[Http://www.asuntolaina.org/omistusasumisen-hyvät-ja-huonot-puolet/](http://www.asuntolaina.org/omistusasumisen-hyvät-ja-huonot-puolet/). Luettu 4.7.2014.

Omistusasuntolainojen valtiontakaus. Ympäristöministeriö. Julkaistu 1.7.2009. File:///C:/Users/jenkk\_000/Downloads/YMn%20tuotekortti%20omistusasuntolainojen%20valtiontakauksesta.pdf. Luettu 12.9.2014

Paasokangas-Tella, Johanna 2014. Koti omaksi jo nuorena. Ajassa (1), 40–41.

Paljakka, Eeva 2014. Asuntomarkkinoilla huolestuttavin tilanne 20 vuoteen. Iltasanomat. Julkaistu 12.3.2014. [Http://www.iltasanomat.fi/asuminen/art-1288664637186.html](http://www.iltasanomat.fi/asuminen/art-1288664637186.html). Luettu 16.7.2014.

Pankkien toiminta ja rahoitusmarkkinat.

[Http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/palvelut\\_aiheittain/verotus\\_ja\\_rahoitus/pankkien\\_toiminta\\_ja\\_sijoittaminen/pankkien\\_toiminta\\_ja\\_rahoitusmarkkinat/index.html](http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/palvelut_aiheittain/verotus_ja_rahoitus/pankkien_toiminta_ja_sijoittaminen/pankkien_toiminta_ja_rahoitusmarkkinat/index.html). Luettu 10.9.2014.

Saaranen-Kauppinen, Anita & Puusniekka, Anna 2006. Tutkimuksen luotettavuus ja arviointi. KvaliMOTV. Yhteiskuntatieteellinen tietoaarkisto. Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere. [Http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L3\\_3.html](http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L3_3.html). Luettu 2.10.2014.

Säästöpankki. [Http://www.saastopankki.fi/etusivu.jsessionid=p9sKAZHiip6Cof-AZjn2kZbP](http://www.saastopankki.fi/etusivu.jsessionid=p9sKAZHiip6Cof-AZjn2kZbP). Luettu 12.2.2014.

Tilanteesta asuntomarkkinoilla hyötyvät nyt erityisesti ensiasunnon ostajat ja kasvavat lapsiperheet. 2014. Kiinteistömaailma. Kiinteistövälittäjäbarometri 2014.

[Http://www.kiinteistomaailma.fi/tiedotteet/-/asset\\_publisher/lzf0/content/id/5800436?p\\_p\\_url\\_type=0&redirect=%2Ftiedotteet](http://www.kiinteistomaailma.fi/tiedotteet/-/asset_publisher/lzf0/content/id/5800436?p_p_url_type=0&redirect=%2Ftiedotteet). Luettu 4.9.2014.

Tutkimus: Nuoret liian tietämättömiä ja saamattomia säästäjiksi. 2012. Taloussanomat. [Http://www.taloussanomat.fi/raha/2012/12/20/tutkimus-nuoret-liian-tietamattomia-ja-saamattomia-saastajiksi/201244196/139?pos=related](http://www.taloussanomat.fi/raha/2012/12/20/tutkimus-nuoret-liian-tietamattomia-ja-saamattomia-saastajiksi/201244196/139?pos=related). Luettu 2.9.2014.

Uudistus palautti ASP-säästämisen nuorten suosioon. Helsingin Sanomat. Julkaistu 9.2.2010. [Http://www.hs.fi/talous/artikkeli/Uudistus+palautti+ASP-s%C3%A4%C3%](http://www.hs.fi/talous/artikkeli/Uudistus+palautti+ASP-s%C3%A4%C3%). Luettu 9.8.2014.

Valtiontakaukset. 2013. Valtiokonttori. Päivitetty 26.6.2014. [Http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille\\_ja\\_yhteisöille/Lainat\\_takaukset\\_ja\\_korkotuet/Valtiontakaukset](http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisöille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Valtiontakaukset). Luettu 12.9.2014.

Uusittu ASP kiinnostaa ja hämmentää pankkien tiskeillä. 2009. Rakennuslehti. Julkaistu 28.7.2009. [Http://www.rakennuslehti.fi/uutiset/talous/18512.html](http://www.rakennuslehti.fi/uutiset/talous/18512.html). Luettu 15.9.2014.

## Kyselytutkimus pankkien asiantuntijoille ASP-tilistä

Haastattelu koostuu pääasiassa avoimista kysymyksistä koskien ASP-tiliä, sen ominaisuuksia sekä kokemuksianne ASP-tilistä.

### Taustatiedot

1. Missä pankissa työskentelet?
  
2. Kuinka kauan olet työskennellyt pankissa?
  - ☐ alle vuosi
  - ☐ 1 vuosi
  - ☐ 2 – 5 vuotta
  - ☐ 6 - 10 vuotta
  - ☐ Yli 10 vuotta
  
3. Minkä verran nuoret asiakkaat tietävät kokemuksesi mukaan ASP-tilistä? Mitä siitä yleensä tiedetään, mikä tulee useimmiten uutena tietona?
  
  
  
  
  
  
  
  
  
4. Mitä mieltä itse olet ASP-tilistä tuotteena?
  
  
  
  
  
  
  
  
  
5. Mitkä ovat mielestäsi ASP-tilin hyvät puolet? Entä huonot? Miksi?



6. Miten ASP-tiliä voitaisiin parantaa?
7. Miten nuorten tietämystä ASP-tilistä voitaisiin parantaa?
8. Miten pankki voisi mainostaa ASP-tiliä paremmin?
9. Mikä on mielipiteesi ASP-tilin ehdoista? Tulisiko niitä mielestäsi muuttaa?
10. Mitä mieltä olet siitä, tukeeko ASP-tili todellisuudessa ensiasunnon ostajaa ja millä tavalla?

